



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 107ª (CENTÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, DE CLASSE ÚNICA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora
CNPJ/MF nº 48.415.978/0001-40
Emissora



celebrado com

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/MF nº 36.113.876/0004-34
como Agente Fiduciário

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

PRESTES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
CNPJ/MF nº 11.010.326/0001-16



e vinculados aos Empreendimentos identificados no Anexo I

Datado de 24 de agosto de 2026.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 107ª (CENTÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, DE CLASSE ÚNICA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRESTES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“Agente Fiduciário”).

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados “Partes” e, individualmente, “Parte”.

celebram o presente “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 107ª (Centésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Prestes Construtora e Incorporadora Ltda.*” (“Termo de Securitização”), para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo e nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 60:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Definições: Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas que não estejam abaixo definidas terão o significado estabelecido nos demais Documentos da Operação; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

“Aditamento(s) ao Contrato de Cessão Fiduciária”:

Significa o respectivo “*Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, nos moldes constantes do Anexo III ao Contrato de



Cessão Fiduciária, a ser formalizado pelas Fiduciantes, às suas expensas, independentemente de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

“Adquirente(s)”:

Cada adquirente das unidades autônomas de titularidade da respectiva Fiduciante e que integram o respectivo Empreendimento por ela desenvolvido, descrito e caracterizado no Anexo II do Instrumento de Emissão, no âmbito dos Contratos Imobiliários celebrados entre cada Fiduciante e os respectivos adquirentes, a serem listados no Contrato de Cessão Fiduciária;

“Agente de Liquidação”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. conforme acima qualificada, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;

“Agente Fiduciário”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme acima qualificada;

“Amortização Extraordinária Compulsória”:

A amortização extraordinária compulsória dos CRI nos termos da Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização;

“Amortização Extraordinária Facultativa”:

A amortização extraordinária facultativa dos CRI nos termos da Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização;

“Amortização Programada”:

A amortização programada do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1. deste Termo de Securitização;

“ANBIMA”:

A ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77;

“Anexos”:

Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;



“Anúncio de Encerramento”:

O anúncio de encerramentos da Oferta a ser divulgado pela Distribuidora, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

“Anúncio de Início”:

O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Distribuidora, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160;

“Aprovação Societária da Devedora”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.4 deste Termo de Securitização;

“Assembleia Especial de Titulares de CRI” ou “Assembleia”:

A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula XIV deste Termo de Securitização;

“Atrasos de Terceiros”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 20.3 deste Termo de Securitização;

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”:

Significa a **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com estabelecimento com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 680, conjunto 63, Jardim Paulista, CEP 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.761.508/0001-61, observado que 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;

“Autoridade”:

Significa qualquer Pessoa, entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros;

“Aval”:

A garantia fidejussória, na forma de aval, outorgada solidariamente pela Avalista Pessoa Jurídica e pelo Breno, em garantia das Obrigações Garantidas, no Instrumento de Emissão;



“Avalista Pessoa Jurídica”:

A **PRESTES S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, salas 401 a 405, CEP 84.040-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.377.455/0001-59;

“Avalistas”:

Em conjunto, a Avalista Pessoa Jurídica e o Breno;

“Backup Servicer”:

A **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.409.378/0001-46, responsável pela auditoria jurídica e financeira e espelhamento e, mediante implemento da Condição Suspensiva prevista no Contrato de *Servicing* e Backup Servicing, pela administração e cobrança extrajudicial dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

“B3”:

A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25;

“BACEN”:

O Banco Central do Brasil;

“Boletins de Subscrição”:

Os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e se comprometerão com a integralização dos CRI;

“BFCX 01”:

BFCX 01 PARTICIPAÇÕES SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, sala 401 a 405, Estrela, CEP 84.040-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.038.728/0001-70 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEPAR sob o NIRE 41208322331;

“Brasil” ou “País”:

A República Federativa do Brasil;



“Breno” ou “Avalista Pessoa Física”:

O Sr. **BRENO DE PAULA PRESTES**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 7.219.434-9, inscrito no CPF/MF sob o nº 043.447.119-47, residente e domiciliado na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na Rua General Carneiro, nº 215, apto 413, Centro, CEP 84.010-370;

“Controle”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização;

“Controladas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização;

“Controladoras”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização;

“CCF”:

São as 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários;

“Cessão Fiduciária”:

A cessão fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta dos recebíveis descritos na Cláusula 10.2.1 deste Termo de Securitização, formalizada através da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária;

“CETIP21”:

O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Chamada(s) de Capital”:

As chamadas de capital realizadas pela Securitizadora junto aos Investidores, mediante atendimento das Condições Precedentes para Integralização dos CRI, devendo os Investidores, conforme previsto nos respectivos Boletins de Subscrição, realizar a integralização dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da notificação da Securitizadora nesse sentido;

“CMN”:

O Conselho Monetário Nacional;

“CNPJ/MF”:

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

“CPF/MF”:

O Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda;



“Código ANBIMA”:

O “*Código de Ofertas Públicas*”, da ANBIMA, conforme em vigor;

“Código Civil”:

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“COFINS”:

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.3.2. deste Termo de Securitização;

“Condições Precedentes de Integralização das Notas Comerciais”:

São as condições precedentes de integralização das Notas Comerciais constantes na Cláusula 3.8 deste Termo de Securitização;

“Condições Precedentes para Integralização dos CRI”:

São as condições precedentes para integralização dos CRI prevista na Cláusula 4.7. deste Termo de Securitização;

“Contas Arrecadoras”:

Significa as seguintes contas correntes de titularidade da Emissora: (i) conta corrente nº 97988-5, agência 0393, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), para fins de arrecadação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente cedidos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária pela Viverti Apucarana; (ii) conta corrente nº 97987-7, agência 0393, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), para fins de arrecadação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente cedidos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária pela Flora; (iii) conta corrente nº 97986-9, agência 0393, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), para fins de arrecadação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente cedidos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária pela Vista Oficinas; (iv) conta corrente nº 97985-1, agência 0393, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), para fins de arrecadação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente cedidos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária pela Eleva Cilla; e (v) conta corrente nº 97984-4, agência 0393, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), para fins de arrecadação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente cedidos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária pela BFCX 01;

“Conta de Liquidação”:

A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação (Código 111), de nº 1002465-4, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações de CRI



realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3;

“Conta Centralizadora”:

Significa a conta corrente nº 97989-3, na agência 0393, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão;

“Conta de Livre Movimentação”:

A conta corrente de titularidade da Devedora nº 000577221333-0, aberta na Caixa Econômica (104), na agência nº 04266;

“Contas de Livre Movimentação das Fiduciárias”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.1.2. deste Termo de Securitização;

“Contador do Patrimônio Separado”

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

“Contrato de Cessão Fiduciária”:

O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Emissora e as Fiduciárias;

“Contrato de Servicing e Backup Servicing”

O “*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Servicing e Backup Servicing de Carteira de Recebíveis Imobiliários*” celebrado entre o Backup Servicer e a Devedora, na qualidade de contratadas, e a Securitizadora, na qualidade de contratante, com a interveniência das Fiduciárias;

“Contratos Imobiliários”:

Cada contrato de compra e venda celebrado entre cada Fiduciária e os respectivos Adquirentes, a serem listados no Contrato de Cessão Fiduciária, tendo por objeto a compra e venda das Unidades que integram o respectivo Empreendimento;

“Créditos do Patrimônio Separado”:

A composição do Patrimônio Separado representada (i) pelos Direitos Creditórios Imobiliários; (ii) pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo os Direitos Creditórios Cedidos



Fiduciariamente; e (iii) pela Conta Centralizadora, pela Conta de Liquidação e pelas Contas Arrecadoras, bem como os recursos depositados em tais contas, incluindo os recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva e aqueles decorrentes dos Investimentos Permitidos;

“CRI”:

Os CRI da Primeira Série, os CRI da Segunda Série e os CRI da Terceira Série, quando referidos indistintamente e em conjunto;

“CRI da Primeira Série”:

Os CRI da primeira série, da classe única, da 107ª (centésima sétima) emissão da Emissora.

“CRI da Segunda Série”:

Os CRI da segunda série, da classe única, da 107ª (centésima sétima) emissão da Emissora.

“CRI da Terceira Série”:

Os CRI da terceira série, da classe única, da 107ª (centésima sétima) emissão da Emissora.

“CRI em Circulação”:

Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora ou qualquer prestador de serviço possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas;

“Cronograma de Pagamentos”:

As datas previstas para o pagamento dos CRI, conforme constantes do Anexo I ao presente Termo de Securitização;

“Cronograma Indicativo”:

Significa o cronograma de destinação dos recursos captados com a Emissão dos CRI, de forma indicativa e não vinculante, conforme constante do Anexo VIII-B a este Termo de Securitização;

“CSLL”:

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários;



<u>“Data da Primeira Integralização”:</u>	A data em que ocorrer a primeira integralização de cada uma das séries dos CRI pelos Investidores;
<u>“Data(s) de Emissão”:</u>	A Data de Emissão dos CRI da Primeira Série, a Data de Emissão dos CRI da Segunda Série e a Data de Emissão dos CRI da Terceira Série, quando referidas indistintamente e em conjunto;
<u>“Data de Emissão dos CRI da Primeira Série”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Emissão dos CRI da Segunda Série”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Emissão dos CRI da Terceira Série”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Integralização”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Pagamento”:</u>	As datas previstas para o pagamento dos CRI, conforme constantes do Anexo I ao presente Termo de Securitização;
<u>“Data de Vencimento dos CRI”:</u>	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 11 de setembro de 2030, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária Compulsória, Amortização Extraordinária Facultativa, de Resgate Antecipado Compulsório e de Resgate Antecipado Facultativo, previstas neste Termo de Securitização;
<u>“Data de Verificação”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.1.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Decreto nº 6.306”:</u>	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
<u>“Despesas”:</u>	Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XVI deste Termo de Securitização;
<u>“Destinação de Recursos”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.11 deste Termo de Securitização.



“Devedora”:

A PRESTES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, salas 401 a 405, CEP 84.040-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.010.326/0001-16 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Paraná sob o NIRE 41206531871;

“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:

Significa, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3 – Segmento Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3 – Segmento Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;

“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”:

Significam os Direitos Creditórios de Vendas Diretas e os Direitos Creditórios Pró Soluto, quando referidos em conjunto, objeto do Contrato de Cessão Fiduciária;

“Direitos Creditórios de Vendas Diretas”:

Significam os direitos creditórios decorrentes de vendas diretas das Unidades realizadas pelas Fiduciantes, no âmbito dos Contratos Imobiliários celebrados entre as Fiduciantes e respectivos Adquirentes;

“Direitos Creditórios Pró Soluto”:

Significam os direitos creditórios pró soluto devidos por cada Adquirente, o que inclui, mas não se limita, a parte do preço de aquisição não financiada pela Caixa Econômica Federal, os respectivos reajustes de valores, encargos moratórios e sanções devidos nos termos do respectivo Contrato Imobiliário, inclusive eventuais adiantamentos realizados, ou ainda demais pagamentos que as Fiduciantes venham a receber em decorrência de tais créditos;

“Direitos Creditórios Imobiliários”:

Nos termos do Instrumento de Emissão, os direitos creditórios imobiliários representados pelas CCI, oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora através do Instrumento de Emissão, que compreendem todas obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, incluindo o Valor Total da Emissão, acrescido da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros encargos



moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Instrumento de Emissão;

“Distribuições Permitidas”:

Significam as distribuições de lucros, dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros proventos da Devedora aos seus sócios na estrita medida em que tais distribuições estejam lastreadas em lucros acumulados e/ou reservas de lucros efetivamente apurados, conforme demonstrações financeiras auditadas;

“Documentos Comprobatórios”:

Os documentos necessários para fins de comprovação Destinação dos Recursos, os quais deverão encaminhados pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, juntamente com Relatório de Verificação – Comprovação de Destinação de Recursos, nos termos da Cláusula 4.11.7 deste Termo de Securitização;

“Documentos da Operação”:

Quando mencionados em conjunto: (a) o Instrumento de Emissão; (b) os boletins de subscrição das Notas Comerciais; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o Contrato de *Servicing e Backup Servicing*; (e) o Contrato de Cessão Fiduciária; (f) este Termo de Securitização; (g) os boletins de subscrição dos CRI; (h) Sumário de Securitização; (i) o Anúncio de Início; (j) o Anúncio de Encerramento; (k) quaisquer outros documentos relativos à Oferta dos CRI, exigidos pela legislação e regulamentação aplicáveis; e (l) eventuais aditamentos aos documentos acima mencionados;

“Efeito Adverso Relevante”:

Significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora, e sobre os Avalistas, que: (i) cause um efeito adverso relevante na condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Devedora e dos Avalistas, conforme aplicável, ou de suas respectivas controladas, ou em seus negócios; (ii) que possa afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar o pontual cumprimento de qualquer das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, nos termos do Instrumento de Emissão e dos demais Documentos da Operação, ou seus respectivos aditamentos, conforme aplicável; e/ou (iii) qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais;



“Emissão”:

A presente emissão dos CRI, da classe única, em 3 (três) séries, da 107ª (centésima sétima) emissão da Emissora;

“Emissão das Notas Comerciais”:

Significa a 12ª (décima segunda) emissão de Notas Comerciais, em 3 (três) séries, pela Devedora, nos termos previstos no Instrumento de Emissão e da Lei nº 14.195;

“Emissora”, “Securitizadora” ou “Distribuidora”:

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o número 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40;

“Empreendimento(s)”:

Cada um dos empreendimentos descritos no Anexo VIII-A a este Termo de Securitização;

“Encargos Moratórios”:

São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares de CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais, observado o disposto na Cláusula 20.3 deste Termo de Securitização.

“Eleva Cilla”:

ELEVA CILLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, sala 401 a 405, Estrela, CEP 84.040-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.309.128/0001-81 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEPAR sob o NIRE 41209952095;



“Escritura de Emissão de CCI”:

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária e sob a Forma Escritural*”, celebrado nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, pelo qual foram emitidas as CCI;

“Escriturador”:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme acima qualificada, ou outra empresa que venha a substituí-la na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI;

“Escriturador das Notas Comerciais”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme acima qualificada, ou outra empresa que venha a substituí-la na forma prevista no Instrumento de Emissão, responsável pela escrituração das Notas Comerciais;

“Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais”:

Os Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático das Notas Comerciais, quando referidos em conjunto;

“Evento de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais”:

São as hipóteses elencadas na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização;

“Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático das Notas Comerciais”:

São as hipóteses elencadas na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização;

“Fee de Reestruturação”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.1 (b) (iii) deste Termo de Securitização.

“Fiduciantes”:

A Viverti Apucarana, a Flora, a Vista Oficinas, a Eleva Cilla e a BFCX 01, quando referidas em conjunto e na qualidade de cedentes fiduciantes no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária;

“Fundo de Despesas”:

O fundo de despesas formado mediante retenção de cada parcela Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos das Despesas do Patrimônio Separado, o qual estará afetado pelo regime fiduciário dos CRI e integrará o Patrimônio Separado;

“Fundo de Reserva”:

O fundo de reserva de caixa, constituído mediante retenção de



cada parcela do Preço de Integralização, no montante correspondente a 5% (cinco por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais, depositado na Conta Centralizadora, que poderá ser utilizado para o pagamento das parcelas de Amortização e de Remuneração dos CRI, apurado mensalmente pela Emissora e sujeito a recomposição prioritariamente pela Ordem de Pagamentos e, caso insuficiente, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, nos termos deste Termo de Securitização;

“Flora”:

FLORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, sala 401 a 405, Estrela, CEP 84.040-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.037.641/0001-32 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEPAR sob o NIRE 41209077496;

“Garantias”:

A Cessão Fiduciária e o Aval, quando referidos em conjunto;

“IGP-M/FGV”:

O Índice Geral de Preços, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Índice Financeiro”:

A razão entre a Dívida Líquida Corporativa e o Patrimônio Líquido da Devedora, que deverá ser igual ou inferior a 1 (uma) vez, apurada anualmente pela Securitizadora, sendo a primeira apuração relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2026, nos termos do Instrumento de Emissão;

“Instituição Custodiante” ou
“Custodiante”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme acima qualificada, ou outra empresa que venha a substituí-la na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela custódia deste Termo de Securitização e seus aditamentos, bem como a Escritura de Emissão das CCI;

“Instrumento de Emissão”:

“*Instrumento Particular de 12ª (Décima Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada da Prestes Construtora e Incorporadora Ltda.*”, celebrado entre a Devedora, a Emissora, os Avalistas e com a interveniência das Fiduciárias em 24 de agosto de 2026;

“Investidores” ou “Investidores”

Os investidores profissionais conforme definidos no artigo 11 da



Profissionais”:

Resolução CVM 30;

“Investidores Qualificados”:

Os investidores qualificados conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;

“Investimentos Permitidos”:

As aplicações de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Emissora, observadas as seguintes opções: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em qualquer caso com liquidez diária; (iii) fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI com liquidez diária; (iv) fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; e/ou (v) operações compromissadas com liquidez diária;

“IOF/Títulos”:

O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“IPCA”:

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“IRPJ”:

O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

“IRRF”:

O Imposto de Renda Retido na Fonte;

“JUCEPAR”:

Significa Junta Comercial do Estado do Paraná;

“JUCESP”:

Significa Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“Lei nº 4.728”;

Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada;

“Lei nº 6.404” ou

“Lei das Sociedades por Ações”:

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Lei nº 8.981”:

A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;

“Lei nº 9.514”:

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“Lei nº 11.101”:

A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;



“Lei nº 14.195”:

A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada;

“Lei nº 14.430”:

A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

“Lei do Mercado de Capitais”:

A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Legislação Anticorrupção”:

Qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, (a) o *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*; (b) a *Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*; (c) o *UK Bribery Act 2010*; (d) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (e) o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; (f) o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940; e (g) Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme aplicável;

“Legislação Socioambiental”:

As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue;

“Legislação de Proteção Social”:

Qualquer legislação em vigor relativa ao não incentivo à prostituição, a não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, a não prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero e a não prática de qualquer forma infringente aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

“Limite de Crédito”:

Significa o limite ao qual a Devedora está sujeita para concessão de mútuos, empréstimos, adiantamentos ou transferências de recursos pela Devedora a seus sócios, em todos os casos e de forma conjunta entre as modalidades acima, no valor agregado em aberto de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) por sociedade, em cada exercício social, nos termos do Instrumento de Emissão;

“Meios de Divulgação”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização;



“ <u>MDA</u> ”:	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Normativos ANBIMA</u> ”:	O Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA, quando referidos em conjunto;
“ <u>Notas Comerciais</u> ”:	As Notas Comerciais emitidas através do Instrumento de Emissão;
“ <u>Nova Securitizadora</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído Cláusula 15.11.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Novos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente</u> ”:	Significam os novos Direitos Creditórios Pró Soluta e/ou Direitos Creditórios de Vendas Diretas decorrentes de Contratos Imobiliários relativos às Unidades descritas e caracterizadas no Anexo VI ao Contrato de Cessão Fiduciária, que venham a ser celebrados após a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	São, em conjunto, (i) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais pela Devedora, incluindo da remuneração das Notas Comerciais, dos encargos moratórios, conforme previstos no Instrumento de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Instrumento de Emissão e dos demais Documentos da Operação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais e à Oferta, bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora e dos Avalistas, nos termos do Instrumento de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
“ <u>Ordem de Pagamentos</u> ”:	É a ordem de pagamentos dos CRI prevista na Cláusula 10.5 deste Termo de Securitização, realizada com recursos do Patrimônio Separado, recebidos em determinado Período de Apuração incluindo, mas não se limitando, o Valor de Pagamento do Período, os Direitos Creditórios Imobiliários, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e os recursos oriundos da excussão das Garantias;



“Oferta”:

Significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será realizada diretamente pela Distribuidora, sem a contratação de instituição intermediária líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160;

“Partes Relacionadas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.6.3. deste Termo de Securitização;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos do Patrimônio Separado, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta de Liquidação e pelas Contas Arrecadoras, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

“Período de Ausência de Taxa DI”

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3.3 deste Termo de Securitização;

“Período de Capitalização”:

Corresponde ao período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização, considera-se a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização, considera-se na respectiva data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso;

“Pessoa”:

Significa qualquer pessoa natural ou pessoa jurídica (de direito público ou privado);

“PIS”:

A Contribuição ao Programa de Integração Social;

“Prazo de Colocação”:

O prazo máximo de colocação dos CRI será de 180 (cento e



oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável;

“Preço de Integralização”:

O preço de integralização dos CRI no âmbito da presente Emissão, observado que (i) na Data da Primeira Integralização dos CRI de cada série, a integralização ocorrerá pelo respectivo Valor Nominal Unitário; e (ii) a partir do Dia Útil imediatamente subsequente à Data da Primeira Integralização da respectiva série, a integralização ocorrerá pelo Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização da respectiva série ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até cada Data de Integralização da respectiva série;

“Prêmio”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização;

“Razão de Garantia”:

A razão entre (i) o valor presente dos Recebíveis Elegíveis, calculado mediante desconto correspondente a 100% da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 4,50% ao ano; e (ii) o saldo devedor das Notas Comerciais deduzido do Fundo de Reserva.

“Razão de Garantia Inicial”:

A Razão de Garantia apurada em cada data de integralização de Notas Comerciais, que deverá ser igual ou superior a 135% (cento e trinta e cinco por cento);

“Razão Mínima de Garantia”:

a Razão de Garantia apurada a qualquer momento a contar da data da primeira integralização de Notas Comerciais da Primeira Série, que deverá ser igual ou superior a 120% (cento e vinte por cento). Para fins de enquadramento da Razão Mínima de Garantia, serão consideradas somente as parcelas dos Recebíveis Elegíveis que vencerem até a Data de Vencimento dos CRI;

“Reestruturação”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.1 (b) (iii) deste Termo de Securitização;

“Recebíveis Elegíveis”:

Os direitos creditórios decorrentes de Contratos Imobiliários (i) cujos respectivos Adquirentes não registrem atraso superior a 90 (noventa) dias no pagamento de qualquer parcela; (ii) que tenham sido aprovados em auditoria jurídico-financeira realizada pelo



Backup Servicer; e (iii) que estejam livres e desonerados, sendo certo que, para fins de enquadramento da Razão Mínima de Garantia, serão consideradas somente as parcelas dos Recebíveis Elegíveis que vencerem até a Data de Vencimento dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

“ <u>Regras e Procedimentos ANBIMA</u> ”:	As “ <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> ”, da ANBIMA, conforme em vigor;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos do Patrimônio Separado;
“ <u>Relatório de Monitoramento</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.8.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Relatório de Monitoramento Intermediário</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.8.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Relatório de Verificação – Comprovação de Destinação de Recursos</u> ”:	O relatório semestral de destinação de recursos previsto na Cláusula 4.11.7, conforme formato previsto no Anexo III-B do Instrumento de Emissão;
“ <u>Relatórios SCR</u> ”:	Significa os relatórios do Sistema de Informações de Crédito – SCR do Banco Central do Brasil emitidos em nome da Devedora, das Fiduciantes e da Avalista Pessoa Jurídica;
“ <u>Remuneração</u> ”:	Significa a Remuneração dos CRI da Primeira Série, a Remuneração dos CRI da Segunda Série e a Remuneração dos CRI da Terceira Série, quando referidas em conjunto;
“ <u>Remuneração dos CRI da Primeira Série</u> ”:	A remuneração dos CRI da Primeira Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 4.1 (x) deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Remuneração dos CRI da Segunda Série</u> ”:	A remuneração dos CRI da Segunda Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 4.1 (x) deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Remuneração dos CRI da Terceira</u> ”	A remuneração dos CRI da Terceira Série, correspondente aos



<u>Série</u> ”:	juros remuneratórios mencionados na Cláusula 4.1 (x) deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Resgate Antecipado Compulsório</u> ”:	O resgate antecipado compulsório dos CRI, nos termos da Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo</u> ”:	O resgate antecipado facultativo dos CRI, nos termos da Cláusula 8.4 deste Termo de Securitização;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”:	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
“ <u>Resolução CMN 5.118</u> ”:	A Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada;
“ <u>Servicer</u> ”:	A Devedora, acima qualificada;
“ <u>Sumário de Securitização</u> ”:	O sumário de securitização, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	A taxa mensal, de administração do Patrimônio Separado que a Emissora faz jus, prevista na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Taxa DI</u> ”:	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias do Depósito Interfinanceiro – DI de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br);



“Termo de Securitização”:

O presente “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 107ª (Centésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Prestes Construtora e Incorporadora Ltda.*”;

“Titulares de CRI”:

Os Investidores que sejam titulares de CRI;

“Unidades”:

Os imóveis de titularidade das respectivas Fiduciárias e que integram os Empreendimentos, descritos e caracterizados no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, cujos direitos creditórios decorrentes de sua comercialização constituem objeto da Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

“Valor Amortizado”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização;

“Valor de Pagamento do Período”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.1.3 deste Termo de Securitização;

“Valor do Fundo de Reserva”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:

O valor correspondente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:

O valor correspondente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

“Valor Nominal Unitário”:

O valor nominal unitário de cada CRI, na respectiva primeira Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais);

“Valor Total da Emissão”:

O valor total de CRI emitido, correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sendo R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI da Primeira Série, R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI da Segunda Série e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI da Terceira Série;

“Vista Oficinas”:

VISTA

OFICINAS

EMPREENDIMENTOS



IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, sala 401 a 405, Estrela, CEP 84.040-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.397.708/0001-96 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEPAR sob o NIRE 41208350989; e

“Viverti Apucarana”:

VIVERTI APUCARANA 03 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, sala 401 a 405, Estrela, CEP 84.040-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.648.313/0001-23 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEPAR sob o NIRE 41209523062.

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

1.3. Aprovação da Emissora: A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas, de forma genérica, pelo Conselho de Administração da Emissora, na reunião realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 19 de junho de 2023 sob nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários pela Emissora até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto às ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto àquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160, sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se inclusive a presente Emissão

1.4. Aprovação da Devedora: A Emissão das Notas Comerciais e a celebração dos Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas em Reunião de Sócios da Devedora, em 24 de agosto de 2026 (“Aprovação Societária da Devedora”), na qual foram deliberadas, entre outros assuntos, as condições da Emissão das Notas Comerciais, nos termos do contrato social da Devedora e da regulamentação aplicável, cuja ata será devidamente registrada na JUCEPAR.

1.4.1. A Devedora declarou, no âmbito do Instrumento de Emissão, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, atendendo integralmente aos requisitos nela estabelecidos, incluindo, sem limitação: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade da Devedora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais da Devedora; (b) não ser instituição



financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. Custódia e Registro: O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, sendo que este Termo de Securitização será registrado na B3, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430. Adicionalmente, este Termo de Securitização e seus aditamentos, bem como o Instrumento de Emissão das CCI, serão custodiados na Instituição Custodiante nos termos do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60.

2.2. Objeto da Oferta: Os CRI serão objeto da Oferta, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será realizada diretamente pela Emissora, sem a contratação de instituição intermediária líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160.

2.3. Registro da Oferta na ANBIMA. Por se tratar de oferta pública com rito automático de distribuição, nos termos do Código ANBIMA, a Oferta deverá ser registrada pela Emissora na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA.

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

2.5. Declarações: São apresentadas, nos Anexos III e IV ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante, respectivamente.



2.6. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados eletronicamente:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição dos CRI realizada por meio da B3; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

Direitos Creditórios Imobiliários

3.1. Vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula aos CRI, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, conforme as características descritas na Cláusula 3.4 abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente instrumento. As CCI, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

3.2. Segregação dos Direitos Creditórios Imobiliários: Os Direitos Creditórios Imobiliários são segregados do patrimônio geral da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula XI abaixo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

3.3. Manutenção no Patrimônio Separado: Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI afetados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula XI abaixo.

Características dos Direitos Creditórios Imobiliários

3.4. Características dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais, emitidas pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Instrumento de Emissão, representados pelas CCI, e contam com as características descritas no Anexo II deste Termo de Securitização. Os Direitos Creditórios Imobiliários possuem as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60:

- (i) Emissora das CCI: A Securitizadora;



- (ii) Devedora dos Direitos Creditórios Imobiliários: A Devedora;
- (iii) Valor Nominal dos Direitos Creditórios Imobiliários: O valor nominal total dos Direitos Creditórios Imobiliários, na data de emissão das Notas Comerciais da Primeira Série, é de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
- (iv) Data de Vencimento dos Direitos Creditórios Imobiliários: Observado o disposto no Instrumento de Emissão, as Notas Comerciais vencerão em 6 de setembro de 2030;
- (v) Imóveis a que estejam vinculados: Os Direitos Creditórios Imobiliários estão vinculados aos Empreendimentos, os quais se encontram descritos no Anexo VIII-A deste Termo de Securitização;
- (vi) Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo VIII-A deste Termo de Securitização;
- (vii) Matrícula dos Empreendimentos: Os Empreendimentos vinculados aos Direitos Creditórios Imobiliários estão registrados nas matrículas indicadas no Anexo VIII-A deste Termo de Securitização;
- (viii) Situação do Registro: Os Empreendimentos estão devidamente formalizados e registrados nas matrículas indicadas no Anexo VIII-A a este Termo de Securitização, conforme respectivos memoriais de incorporação;
- (ix) Habite-se: na presente data, os Empreendimentos vinculados aos Direitos Creditórios Imobiliários não possuem habite-se, conforme indicado no Anexo VIII-A deste Termo de Securitização; e
- (x) Regime de Incorporação: Os Empreendimentos estão sob o regime de incorporação imobiliária.

Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários

3.5. Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela Securitizadora: Os Direitos Creditórios Imobiliários são créditos performados, uma vez que se decorrem de título de dívida e que o pagamento não está condicionado a qualquer evento futuro, nos termos do §3º do artigo 7 do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60

3.6. Subscrição dos Direitos Creditórios Imobiliários: A totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários foram adquiridos mediante a subscrição das Notas Comerciais, por meio da celebração pela Securitizadora dos boletins de subscrição das Notas Comerciais, conforme previsto no Instrumento de



Emissão, sendo que a integralização das Notas Comerciais ocorrerá em decorrência da integralização dos CRI, mediante o repasse, pela Securitizadora, de recursos recebidos a título de integralização dos CRI pelos respectivos Investidores, nos termos e nas condições estabelecidas no Instrumento de Emissão e abaixo dispostas.

3.7. Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais: O pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais será realizado pela Emissora à Devedora nos prazos e a partir da implementação das Condições Precedentes de Integralização das Notas Comerciais abaixo previstas, com os recursos recebidos pela Emissora com a integralização dos CRI no mercado primário.

3.7.1. As Notas Comerciais serão integralizadas no mesmo dia da respectiva integralização do CRI desde que os recursos de tal integralização sejam creditados na Conta Centralizadora até as 16:00 (dezoito horas), inclusive, da Data de Integralização, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso a integralização dos CRI seja concluída após tal hora, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correções monetárias.

3.7.2. A integralização de Notas Comerciais ocorrerá após o cumprimento das Condições Precedentes de Integralização das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), sendo que, dos valores decorrentes da primeira integralização de Notas Comerciais da Primeira Série, serão descontados: (i) o valor referente às Despesas *Flat* previstas no Anexo IX deste Termo de Securitização; (ii) o Valor Inicial do Fundo de Despesas; e (iii) o valor inicial para composição do Fundo de Reserva. Para as integralizações posteriores à primeira integralização de Notas Comerciais da Primeira Série, serão descontados: (i) o valor necessário para recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, se aplicável; e (ii) o valor necessário para recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável.

3.8. Condições Precedentes de Integralização das Notas Comerciais: O pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da Primeira Série subscritas pela Securitizadora, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, será realizado pela Securitizadora após o atendimento das seguintes condições (“Condições Precedentes de Integralização das Notas Comerciais da Primeira Série”):

- (i) cumprimento das Condições Precedentes de Liquidação da Oferta, conforme estabelecidas e nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (ii) atendimento da Razão de Garantia Inicial de forma proporcional ao montante de Notas Comerciais objeto de integralização;
- (iii) constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas;
- (iv) subscrição e integralização de CRI da Terceira Série, na forma disciplinada neste Termo de Securitização, em montante suficiente à integralização das Notas Comerciais da Primeira



Série; e

- (v) inexistência de inadimplemento de qualquer das obrigações previstas no Instrumento de Emissão, incluindo a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, observadas as disposições da Cláusula IX deste Termo de Securitização.

3.9. O pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da Segunda Série subscritas pela Securitizadora, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, será realizado pela Securitizadora após o atendimento das seguintes condições (“Condições Precedentes de Integralização das Notas Comerciais da Segunda Série”):

- (i) validação que as condições precedentes para a liquidação da Oferta continuam atendidas, no que aplicável, conforme estabelecidas e nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (ii) atendimento da Razão de Garantia Inicial de forma proporcional ao montante de Notas Comerciais da Segunda Série objeto de integralização;
- (iii) recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, se for o caso;
- (iv) subscrição e integralização de CRI da Segunda Série, na forma disciplinada neste Termo de Securitização, em montante suficiente à integralização das Notas Comerciais; e
- (v) inexistência de inadimplemento de qualquer das obrigações previstas no Instrumento de Emissão, incluindo a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, observadas as disposições da Cláusula IX deste Termo de Securitização.

3.10. O pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da Terceira Série subscritas pela Securitizadora, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, será realizado pela Securitizadora após o atendimento das seguintes condições (“Condições Precedentes de Integralização das Notas Comerciais da Terceira Série”):

- (i) validação que as condições precedentes para a liquidação da Oferta continuam atendidas, no que aplicável, conforme estabelecidas e nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (ii) atendimento Razão de Garantia Inicial de forma proporcional ao montante de Notas Comerciais da Terceira Série objeto de integralização;
- (iii) recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, se for o caso;
- (iv) subscrição e integralização de CRI da Terceira Série, na forma disciplinada neste Termo de



Securitização, em montante suficiente à integralização das Notas Comerciais; e

- (v) inexistência de inadimplemento de qualquer das obrigações previstas no Instrumento de Emissão, incluindo a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, observadas as disposições da Cláusula IX deste Termo de Securitização.

3.11. Titularidade dos Direitos Creditórios Imobiliários: A titularidade da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, a título definitivo, foi transferida à Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais.

3.12. Forma de Pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários: Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários serão realizados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora.

3.13. Forma de Pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente: Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente serão efetuados por meio do pagamento de boleto de cobrança, os quais serão emitidos pela respectiva Fiduciante e encaminhados aos Adquirentes para pagamento diretamente em favor da respectiva Conta Arrecadadora.

3.13.1. É vedado a cada Fiduciante receber diretamente quaisquer valores referentes a pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, ressalvado o valor da primeira parcela do Contrato Imobiliário (“sinal”) pago pelos Adquirentes quando da aquisição de uma Unidade, o qual poderá ser arrecadado diretamente pela respectiva Fiduciante, na qualidade de fiel depositária, devendo ser por ela transferido à respectiva Conta Arrecadadora até a quinta-feira imediatamente subsequente ao respectivo recebimento (ou, caso não seja Dia Útil, até o Dia Útil imediatamente subsequente), após a conciliação semanal dos recebimentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, observado o disposto nas cláusulas abaixo.

3.13.2. Com relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente que sejam recebidos diretamente por cada Fiduciante enquanto a emissão de boletos para pagamento diretamente na respectiva Conta Arrecadadora ainda não houver sido iniciada, cada Fiduciante compromete-se a transferir os respectivos valores para a respectiva Conta Arrecadadora, no mesmo prazo previsto na Cláusula 3.13.1 acima, qual seja, até a quinta-feira imediatamente subsequente ao respectivo recebimento (ou, caso não seja Dia Útil, até o Dia Útil imediatamente subsequente), após a conciliação semanal dos recebimentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, constituindo-se cada Fiduciante fiel depositária de tais valores até a efetiva transferência.

3.13.3. Sem prejuízo do quanto disposto na Cláusula 4.1.2 acima, cada Fiduciante compromete-se a transferir para a respectiva Conta Arrecadadora, até a quinta-feira imediatamente subsequente ao respectivo recebimento (ou, caso não seja Dia Útil, até o Dia Útil imediatamente subsequente), após a conciliação semanal dos recebimentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, eventual valor que venha a receber diretamente dos Adquirentes, inclusive na hipótese de pagamento antecipado dos



Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, observado o disposto na Cláusula 3.13.4 abaixo.

3.13.4. Caso qualquer Fiduciante não efetue a transferência dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente para a respectiva Conta Arrecadadora no prazo definido nas Cláusulas 3.13.2 e 3.13.3 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.

3.14. Emissão de nova série: Nos termos do artigo 35, §4º, da Resolução CVM 60, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, poderá haver, a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas, desde que, previamente aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

3.15. Nos termos do artigo 22, X, da Lei 14.430, e mediante deliberação pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora poderá, no âmbito da presente Emissão, emitir novas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários, mediante aditamento ao presente Termo de Securitização, observadas as condições estabelecidas em referida Assembleia Especial de Investidores.

3.16. Revolvência dos Direitos Creditórios Imobiliários: No âmbito da presente Emissão, a carteira de Direitos Creditórios Imobiliários não será passível de revolvência, ou seja, não será permitida a aquisição de novos direitos creditórios com a utilização de recursos originados pelos Direitos Creditórios Imobiliários e demais bens e direitos que compõem o lastro da presente Emissão.

3.17. Possibilidade e condições para a substituição dos Direitos Creditórios Imobiliários. Não será admitida substituição dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro dos CRI.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

- (i) Emissão: 107^a (centésima sétima);
- (ii) Classe: Única;
- (iii) Série: A presente Emissão será realizada em 3 (três) séries, e não haverá a opção de lote adicional ou suplementar;



- (iv) Quantidade de CRI: Serão emitidos 30.000 (trinta mil) CRI, sendo (a) 19.000 (dezenove mil) CRI da Primeira Série; (b) 6.000 (seis mil) CRI da Segunda Série; e (c) 5.000 (cinco mil) CRI da Terceira Série;
- (v) Valor Global dos CRI: O Valor Total da Emissão será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI da Primeira Série, sendo (a) R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) referente aos CRI da Primeira Série; (b) R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) referente aos CRI da Segunda Série; e (c) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) referente aos CRI da Terceira Série;
- (vi) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na respectiva Data de Emissão;
- (vii) Prazo de Vigência: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Compulsória, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Resgate Antecipado Compulsório e de Resgate Antecipado Facultativo, previstas neste Termo de Securitização, (a) os CRI da Primeira Série terão prazo de vigência de 1.479 (mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI da Primeira Série; e (b) os CRI da Segunda Série terão prazo de vigência de 1.448 (mil quatrocentos e quarenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI da Segunda Série; e (c) os CRI da Terceira Série terão prazo de vigência de 1.418 (mil quatrocentos e dezoito) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI da Terceira Série;
- (viii) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o seu saldo, conforme o caso, não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice;
- (ix) Remuneração dos CRI da Primeira Série: A partir da Data da Primeira Integralização dos CRI da Primeira Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa de **4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a respectiva Data da Primeira Integralização dos CRI da Primeira Série ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo (“Remuneração dos CRI da Primeira Série”), conforme previsto na Cláusula 6.1 abaixo;
- (x) Remuneração dos CRI da Segunda Série: A partir da Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa de **4,49% (quatro inteiros e quarenta e nove centésimos por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro*



rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a respectiva Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo (“Remuneração dos CRI da Segunda Série”, e quando em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, a “Remuneração”), conforme previsto na Cláusula 6.1 abaixo.

(xi) Remuneração dos CRI da Terceira Série: A partir da Data da Primeira Integralização dos CRI da Terceira Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa de **4,51% (quatro inteiros e cinquenta e um centésimos por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a respectiva Data da Primeira Integralização dos CRI da Terceira Série ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo (“Remuneração dos CRI da Terceira Série” e, quando referida em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Remuneração dos CRI da Segunda Série, a “Remuneração”), conforme previsto na Cláusula 6.3 abaixo;

(xii) Periodicidade de Pagamento de Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, da Amortização Extraordinária Compulsória, da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Compulsório e do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos deste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada série, conforme o caso, será pago mensalmente nas datas previstas nos cronogramas de pagamentos constantes do Anexo I deste Termo de Securitização;

(xiii) Amortização Programada: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento, observada a Ordem de Pagamentos e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado dos CRI, de Resgate Antecipado Compulsório, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Compulsória e de Amortização Extraordinária Facultativa (“Amortização Programada”);

(xiv) Período de Carência: Não há;

(xv) Datas de Pagamento: As datas de pagamento da Remuneração e da Amortização Programada encontram-se descritos no Anexo I deste Termo de Securitização;

(xvi) Regime Fiduciário: Foi estabelecido regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430;



(xvii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(xviii) Data de Emissão: Os CRI serão emitidos nas seguintes datas de emissão: (a) os CRI da Primeira Série, em 24 de agosto de 2026 (“Data de Emissão dos CRI da Primeira Série”); (b) os CRI da Segunda Série, em 24 de setembro de 2026 (“Data de Emissão dos CRI da Segunda Série”); e (c) os CRI da Terceira Série, em 24 de outubro de 2026 (“Data de Emissão dos CRI da Terceira Série” e, em conjunto com a Data de Emissão dos CRI da Primeira Série e a Data de Emissão dos CRI da Segunda Série, as “Datas de Emissão”);

(xix) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

(xx) Data de Vencimento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Compulsória, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Resgate Antecipado Compulsório e de Resgate Antecipado Facultativo, nos termos deste Termo de Securitização, os CRI vencerão em 11 de setembro de 2030 (“Data de Vencimento dos CRI”);

(xxi) Repactuação Programada: Os CRI não serão objeto de repactuação programada;

(xxii) Garantia flutuante: Não há;

(xxiii) Subordinação: Não há;

(xxiv) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos Titulares de CRI, que gozarão das garantias que integram os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados como lastro dos CRI, consubstanciados nas Notas Comerciais emitidas pela Devedora. As Notas Comerciais contam com as Garantias;

(xxv) Classificação de Risco: Os CRI objeto da presente Emissão não contarão com classificação de risco;

(xxvi) Coobrigação da Devedora: Não há;

(xxvii) Coobrigação da Emissora: Não há;

(xxviii) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Será reconhecido como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular de CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, caso os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3, conforme aplicável.



(xxix) Classificação dos CRI conforme ANBIMA: De acordo com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: “**Residencial**”, uma vez que a totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão deverão ser utilizados para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pelas suas controladas, diretamente atinentes ao pagamento das parcelas futuras do preço de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários (incluindo à título de permuta financeira, excluindo, portanto, permuta física), à construção de imóveis, execução de reforma, relacionados aos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da alínea “(a)” do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (b) Concentração: “**Concentrado**”, uma vez que 100% (cem por cento), ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea “(b)” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (c) Tipo de Segmento: “**Apartamentos ou casas**”, nos termos da alínea “(a)” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: “**Valores Mobiliários Representativos de Dívida**”, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem das Notas Comerciais objeto do Instrumento de Emissão, nos termos da alínea “(c)” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

(xxx) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sujeitos aos Encargos Moratórios, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito. Os Encargos Moratórios ora previstos aplicar-se-ão igualmente à Securitizadora, em caso de atraso, a ela comprovadamente imputável, no cumprimento de quaisquer obrigações pecuniárias por ela assumidas no âmbito da Emissão, observada a reciprocidade das obrigações entre as Partes;

(xxxi) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento dos Titulares de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

(xxxii) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não



esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora, inclusive incidência de Encargos Moratórios.

(xxxiii) Prorrogação de Prazos de Pagamento: Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pela B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sábado ou domingo; e

(xxxiv) Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares de CRI, nos termos desse Termo de Securitização, aqueles que o sejam ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento.

4.2. Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização e em conformidade com a Resolução CVM 160 e com a Lei do Mercado de Valores Mobiliários, sendo a distribuição realizada pela Emissora, conforme rito de registro automático de distribuição, não se sujeitando à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160.

4.2.1. A Oferta será conduzida pela Emissora, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pela Emissora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.2.2. A Securitizadora será a responsável pelo registro da Oferta na ANBIMA para fins de composição da base de dados, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA e do artigo 19 do Código ANBIMA.

4.3. Plano de Distribuição: A distribuição pública dos CRI deverá ser direcionada exclusivamente aos Investidores Profissionais, não existindo fixação de lotes máximos ou mínimos, sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas. A Emissora, com a expressa anuência da Devedora, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que a Emissora deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160, e conforme previsto neste Termo de Securitização.



4.3.1. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais podendo ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, (i) **com a possibilidade** de revenda a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, desde que atendidos os requisitos do artigo 43-A da Resolução CVM 60; e (ii) **sem a possibilidade** de revenda a investidores em geral.

4.4. Período de Distribuição: A subscrição dos CRI objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início e somente poderá ter início após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro da Oferta na CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.5. Encerramento da Oferta: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando (i) da subscrição da totalidade dos CRI; ou (ii) encerramento do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro. O resultado da Oferta deve ser divulgado por meio de divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação e deverá conter as informações previstas no Anexo M da Resolução CVM 160.

4.5.1. As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da internet: (i) da Emissora; e (ii) da B3; e (iii) da CVM. Adicionalmente, a critério da Emissora, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

4.6. Distribuição Parcial: A Oferta não admitirá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

4.7. Condições Precedentes para Integralização dos CRI: O cumprimento, por parte da Emissora, das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, conforme o regime de colocação definido na Cláusula 4.2. acima é condicionado à satisfação das seguintes condições, sem prejuízo de outros que vierem a ser convencionados entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Emissão (“Condições Precedentes para Integralização dos CRI”):

- (i) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo da documentação da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e seus assessores legais contratados e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (ii) conclusão do protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos;
- (iii) conclusão do protocolo da Aprovação Societária da Devedora na JUCEPAR;



- (iv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e pelos Avalistas, bem como empresas pertencentes ao grupo econômico da Devedora, perante a Emissora e as empresas pertencentes ao seu grupo econômico, estão devidamente adimplidas, não estando em curso, ainda, sem limitação, quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais;
- (v) conclusão de forma satisfatória à Emissora, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores legais contratados e da análise financeira, realizada pela Emissora, da Devedora e dos Avalistas, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (vi) envio de questionário de *bring down due diligence* devidamente assinado pela Devedora e pelos Avalistas, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operação similares, previamente à data de liquidação;
- (vii) emissão dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (viii) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (ix) aprovação do cadastro dos Titulares dos CRI pela Securitizadora, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (x) obtenção, negociação, formalização e registro, conforme aplicável, pela Devedora e pelos Avalistas, conforme aplicável, de todos e quaisquer contratos definitivos e aprovações societárias, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, mas sem limitação, de (a) eventuais órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável) necessários à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão, da Oferta, da outorga das Garantias e à celebração dos demais Documentos da Operação;
- (xi) manutenção de toda a estrutura societária e contratual que proporciona à Devedora e à Avalista Pessoa Jurídica condição fundamental de funcionamento e regularidade de suas atividades, incluindo, mas sem se limitar, à condição da Avalista Pessoa Jurídica como sócio majoritário da Devedora;
- (xii) recebimento pela Emissora, na Data da Primeira Integralização, da versão assinada do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores legais contratados;



(xiii) recebimento, pela Emissora, de declaração de veracidade assinada pela Devedora e pelos Avalistas, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação, atestando, em termos satisfatórios à Emissora, que todas as informações constantes dos Documentos da Operação e/ou fornecidas no âmbito da Emissão e da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores Profissionais, uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xiv) não ocorrência de extinção, cassação, perda ou suspensão de licenças e/ou alvarás, inclusive ambientais, essenciais para o regular desenvolvimento dos Empreendimentos e do exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável;

(xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu grupo econômico, que altere a razoabilidade econômica da Emissão, da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas nos Documentos da Operação, a exclusivo critério da Emissora;

(xvi) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pelos Avalistas, à Emissora e aos assessores legais contratados, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais que tenham sido solicitadas pela Emissora e/ou pelos assessores legais contratados para atender aos requisitos da Emissão e da Oferta;

(xvii) inexistência de descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, das obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitações, as obrigações previstas no artigo 89 e as normas relativas ao período de silêncio previstas no artigo 11 da Resolução CVM 160;

(xviii) não ocorrência de (i) descumprimento das obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas estabelecidas pelas normas disponibilizadas pela CVM e pela ANBIMA, aplicáveis à Devedora, aos Avalistas e à Oferta, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160; e/ou (ii) descumprimento das obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas no âmbito deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação dos quais sejam parte, conforme venham ser exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme o caso;

(xix) recebimento, pela Emissora, em termos satisfatórios, de *checklist* de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, a ser enviado, à Emissora, pelos assessores legais da Emissora previamente à data de divulgação do Anúncio de Início, bem como a verificação do cumprimento dos requisitos dos Normativos ANBIMA aplicáveis à Oferta;



(xx) inexistência de violação ou indício de violação, pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou por qualquer das Controladas da Devedora, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, representantes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, pelos Avalistas e/ou de suas Controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, os Avalistas e/ou suas Controladas, de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção pela Devedora, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxi) inexistência de violação ou indício de violação, pela Devedora e/ou os Avalistas, bem como as partes subordinadas à Devedora e/ou aos Avalistas, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Emissora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Emissora e/ou os Avalistas, da (a) Legislação Socioambiental; e (b) Legislação de Proteção Social; e

(xxii) inexistência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias, direta ou indiretamente.

4.8. Dispensa de Prospecto e Lâmina. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e de lâmina, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º e artigo 23, §1º, da Resolução CVM 160.

4.7.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao subscreverem os CRI, por meio da celebração dos Boletins de Subscrição, reconhecem que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto e lâmina para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Capítulo VII da Resolução CVM 160, quais sejam: os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, com possibilidade de negociação com a Investidores Qualificados, apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta desde que atendidos os requisitos do artigo 43-A da Resolução CVM 60 e a negociação entre o público investidor em geral não é permitida, uma vez que os requisitos estabelecidos na regulamentação pertinente, na presente data, não se encontram atendidos; (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, a este Termo de Securitização; e (vii) têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Oferta do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora.



4.7.2. O Investidor Profissional deverá declarar, ainda, entre outros, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade, as informações recebidas são suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil do seu risco.

4.9. Irrevogabilidade da Oferta. A Oferta é irrevogável, mas está sujeita ao cumprimento de determinadas Condições Precedentes para Integralização dos CRI.

4.10. Destinação dos Recursos dos CRI: Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento das Despesas e demais custos relacionados com a Emissão, conforme previstas na Cláusula XVI deste Termo de Securitização; (ii) constituição do Fundo de Despesas; (iii) constituição do Fundo de Reserva; e (iv) pagamento à Devedora do preço de integralização das Notas Comerciais já descontado das despesas previstas no item “(i)”, além da retenção necessária para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

4.11. Destinação de Recursos das Notas Comerciais: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Instrumento de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais serão integralmente utilizados, por ela ou por suas Controladas, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, para consecução, desenvolvimento e/ou término da construção relacionados aos Empreendimentos descritos no Anexo VIII-A ao presente Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

4.11.1. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais, os Empreendimentos não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

4.11.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da Emissão de Notas Comerciais não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às suas Controladas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.11.3. A Devedora e a Avalista Pessoa Jurídica declaram e garantem, tanto no Instrumento de Emissão quanto por meio de declarações específicas prestadas por cada uma em documento



apartado, na forma do Anexo VIII ao Instrumento de Emissão, que estão aptas a figurar como devedora e garantidora, respectivamente, das Notas Comerciais, nos termos da Resolução CMN 5.118, atendendo integralmente aos requisitos nela estabelecidos, incluindo, sem limitação: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua respectiva receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas de cada uma; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) no caso da Devedora, destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

4.11.4. A Devedora deverá alocar, na forma disposta na Cláusula 4.11 acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Instrumento de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos do Instrumento de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI com relação à verificação da Destinação dos Recursos.

4.11.5. Até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo I, além daqueles inicialmente previstos no Instrumento de Emissão, desde que aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em circulação, em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação.

4.11.6. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VIII-B a este Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Instrumento de Emissão, este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais e nem



dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

4.11.7. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, sendo a primeira comprovação em 15 de janeiro de 2027, e até a comprovação da alocação da totalidade dos recursos líquidos da Emissão das Notas Comerciais, o, relatório de Destinação dos Recursos nos termos do modelo constante do Anexo VIII-C deste Termo de Securitização devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is) (“Relatório de Verificação – Comprovação de Destinação de Recursos”), acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, incluindo cópia dos relatórios de medição de obras, do cronograma físico financeiro, das respectivas notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas mencionadas no Relatório (“Documentos Comprobatórios”). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer Autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias dos arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, contratos, faturas, recibos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos. Eventuais documentos comprobatórios adicionais serão disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade.

4.11.8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos líquidos oriundos da Emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais, a partir do Relatório de Verificação – Comprovação de Destinação de Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos da Cláusula 4.11.6 acima. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

4.11.9. Caberá à Devedora análise e confirmação da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI 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 constantes do Relatório mencionado acima.

4.11.10. O descumprimento das obrigações dispostas nesta cláusula (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista na Cláusula IX abaixo.

4.11.11. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário do CRI e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos desta Emissão em observância à destinação dos recursos na forma prevista nesta Escritura.

4.11.12. Adicionalmente, a Devedora confirma a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos todo o montante dos recursos líquidos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a previsão da necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos imóveis objeto dos Empreendimentos.

4.11.13. A Devedora se obriga, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI 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. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao Valor Total da Emissão, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da Primeira Série, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

4.11.14. Sem prejuízo do quanto previsto na Cláusula 4.11.13 acima, caso a Devedora deixe de cumprir a obrigação de comprovar a Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento nos termos e na forma do Instrumento de Emissão e deste Termo de Securitização, a Devedora incorrerá em multa não compensatória de R\$100,00 (cem reais) por dia de atraso, a ser devida à Securitizadora, observado que esta cláusula sobreviverá à quitação das Obrigações Garantidas.

4.12. Escriturador: O Escriturador será contratado pela Emissora para escriturar os CRI, por meio do sistema da B3, conforme o caso.

4.11.1. O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a



contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo escriturador deve ser contratado pela Emissora.

4.13. Agente de Liquidação: O Agente de Liquidação será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, nos termos da Cláusula 2.6 acima.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário pelos Investidores Profissionais e a integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, sendo que na integralização a prazo, o boletim de subscrição servirá como compromisso de investimento para os fins do artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, e das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das Condições Precedentes para Integralização dos CRI. As integralizações deverão ser realizadas conforme Cláusula 2.6 acima (sendo qualquer data em que os CRI forem integralizados, parcial ou totalmente, uma “Data de Integralização”).

5.1.1. Na hipótese de integralização a prazo, uma vez cumpridas as respectivas Condições Precedentes para Integralização dos CRI, a Securitizadora realizará as Chamadas de Capital junto aos investidores que tenham subscrito CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias.

5.1.2. A integralização dos CRI da Primeira Série será devida mediante a verificação, pela Emissora, do cumprimento integral das Condições Precedentes para Integralização dos CRI, ressalvadas aquelas que tenham sido expressamente renunciadas e cuja dispensa tenha sido ratificada pelos Investidores Profissionais por meio de declaração expressa constante dos Boletins de Subscrição.

5.1.3. Cada Chamada de Capital relativa à integralização dos CRI da Segunda Série será devida e realizada mediante a verificação, pela Emissora, (i) de que as Condições Precedentes para Integralização dos CRI continuam atendidas, e (ii) do atendimento da Razão de Garantia



Inicial, respeitadas as Condições Precedentes de Integralização das Notas Comerciais da Segunda Série.

5.1.4. Cada Chamada de Capital relativa à integralização dos CRI da Terceira Série será devida e realizada mediante a verificação, pela Emissora, (i) de que as Condições Precedentes para Integralização dos CRI continuam atendidas, e (ii) do atendimento da Razão de Garantia Inicial, respeitadas as Condições Precedentes de Integralização das Notas Comerciais da Terceira Série.

5.2. Ágio ou Deságio: Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio sobre o preço base de subscrição, a exclusivo critério da Emissora, observado, contudo (i) que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização, e (ii) que, neste caso, a Devedora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário.

5.2.1. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério da Emissora, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI, (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pela Emissora. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização e não importarão em alteração dos custos totais (custos all-in) da Devedora estabelecidos neste Termo de Securitização.

5.2.2. Em qualquer caso, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva classe e/ou série e/ou subclasse de CRI, conforme o caso, integralizados na mesma data de integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

CLÁUSULA VI – REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1. Remuneração dos CRI da Primeira Série. A partir da Data da Primeira Integralização dos CRI da Primeira Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de **4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a respectiva Data da Primeira Integralização dos CRI da Primeira Série ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo:



$$J = Vne \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

“Fator DI” = produtório das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

“k” = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

“n” corresponde ao número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo ‘n’ um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

“k” = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;



DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, considerando a defasagem máxima de 2 (dois) dias;

Fator Spread: Fator da Remuneração dos CRI da Primeira Série calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fator\ Spread = \left(1 + \left(\frac{i}{100}\right)\right)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

$i = 4,50$.

Dup = é o número de Dias Úteis existentes entre a Data da Primeira Integralização dos CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro;

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) se os fatores diários estiverem acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão $(Fator\ DI \times Fator\ Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (vi) o fator resultante da expressão $(Fator\ DI \times Fator\ Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

6.2. Remuneração dos CRI da Segunda Série. A partir da Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de **4,49% (quatro inteiros e quarenta e nove centésimos por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial



e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a respectiva Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo:

$$J = V_{ne} \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

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

V_{ne} = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

“Fator DI” = produtório das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

“k” = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

“n” corresponde ao número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo ‘n’ um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:



“k” = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, considerando a defasagem máxima de 2 (dois) dias;

Fator Spread: Fator da Remuneração dos CRI da Segunda Série calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fator\ Spread = \left(1 + \left(\frac{i}{100}\right)\right)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

$i = 4,49$.

Dup = é o número de Dias Úteis existentes entre a Data da Primeira Integralização dos CRI da Segunda Série ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro;

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) se os fatores diários estiverem acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão $(Fator\ DI \times Fator\ Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (vi) o fator resultante da expressão $(Fator\ DI \times Fator\ Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

6.3. Remuneração dos CRI da Terceira Série. A partir da Data da Primeira Integralização dos CRI da Terceira Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento)



da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de **4,51% (quatro inteiros e cinquenta e um centésimos por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a respectiva Data da Primeira Integralização dos CRI da Terceira Série ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração da Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo:

$$J = Vne \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

“Fator DI” = produtório das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

“k” = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

“n” corresponde ao número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo ‘n’ um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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



onde:

“k” = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, considerando a defasagem máxima de 2 (dois) dias;

Fator Spread: Fator da Remuneração dos CRI da Terceira Série calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fator\ Spread = (1 + (\frac{i}{100}))^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

$i = 4,51\%$.

Dup = é o número de Dias Úteis existentes entre a Data da Primeira Integralização dos CRI da Terceira Série ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro;

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) se os fatores diários estiverem acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão $(Fator\ DI \times Fator\ Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (vi) o fator resultante da expressão $(Fator\ DI \times Fator\ Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;



6.3.1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada na apuração de “TDIk” a última Taxa DI disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI aplicável.

6.3.2. Na ausência de apuração, divulgação ou limitação da utilização ou extinção da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração ou divulgação (“Período de Ausência de Taxa DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, e consequentemente das Notas Comerciais, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser convocada nos termos deste Termo de Securitização.

6.3.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Remuneração.

6.3.4. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Securitizadora, a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Securitizadora informará a Devedora sobre a obrigação de resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, (ii) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, a qual não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização da respectiva série, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sem incidência de qualquer prêmio. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI disponível. Nesse caso, para o cálculo da Remuneração a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI, será utilizada a fórmula estabelecida na Cláusula 6.1 acima e para a apuração de “TDIk” será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente, conforme o caso.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI E REPACTUAÇÃO PROGRAMADA

7.1. Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, da Amortização Extraordinária Compulsória, da



Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Compulsório e do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI.

7.1.1. Os valores devidos a título de Amortização Programada serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNe \times Tai$$

Onde:

A_{ai} = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização, da última Data de Pagamento de Remuneração ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Ordem de Pagamentos.

7.2. Repactuação Programada: Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

CLÁUSULA VIII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA, RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO DOS CRI

8.1. Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI. A Securitizadora deverá, em cada Data de Pagamento, observada a Ordem de Pagamentos e o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, promover a amortização extraordinária parcial do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração devida e eventuais encargos, em cada Data de Pagamento, prioritariamente com o Valor de Pagamento do Período e, na hipótese de não pagamento deste pela Devedora, com os recursos nas Contas Arrecadadoras, após o pagamento dos itens (i) a (vii) da Ordem de Pagamentos (despesas do patrimônio separado do CRI, recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, Encargos Moratórios, Remuneração vencida, Remuneração vincenda e Amortização Programada vincenda), observados os percentuais previstos na Cláusula 8.1.1. abaixo (“Amortização Extraordinária Compulsória”).

8.1.1. Em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá verificar a Razão de Garantia corrente, com base no Relatório de Monitoramento, e calcular, com base na projeção de

recursos excedentes nas Contas Arrecadoras, após o pagamento dos itens (i) a (vii) da Ordem de Pagamentos (despesas do patrimônio separado do CRI, recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, Encargos Moratórios, Remuneração vencida, Remuneração vincenda e Amortização Programada vincenda) apurado naquela Data de Verificação, o percentual correspondente à faixa em que se enquadrar a Razão de Garantia, determinando o valor a ser destinado à realização da Amortização Extraordinária Compulsória, da seguinte forma (“Percentual de Amortização Extraordinária Compulsória”):

Razão de Garantia	Percentual de Amortização Extraordinária Compulsória
Igual ou superior a 140%	70% (setenta por cento)
Igual ou superior a 130% e inferior a 140%	90% (noventa por cento)
Inferior a 130%	100% (cem por cento)

8.1.2. Eventuais recursos remanescentes nas Contas Arrecadoras, referentes ao Período de Apuração imediatamente anterior à Data de Pagamento vigente, após a Amortização Extraordinária Compulsória, respeitado o estabelecido na Cláusula 8.1.4 abaixo (“Recursos Remanescentes”), serão liberados às SPEs, observado o disposto na Cláusula IX abaixo, mediante crédito nas seguintes contas correntes de livre movimentação, de titularidade de cada uma das Fiduciárias (“Contas de Livre Movimentação das Fiduciárias”):

Fiduciárias	Conta de Livre Movimentação
Viverti Apucarana	Caixa Econômica Federal (104), agência nº 4266, conta corrente nº 577055733-4
Flora	Caixa Econômica Federal (104), agência nº 4266, conta corrente nº 577055777-6
Vista Oficinas	Caixa Econômica Federal (104), agência nº 4266, conta corrente nº 577055774-1
Eleva Cilla	Caixa Econômica Federal (104), agência nº 4266, conta corrente nº 577055735-0
BFCX 01	Caixa Econômica Federal (104), agência nº 4266, conta corrente nº 577055773-3

8.1.3. Nas datas indicadas no cronograma constante do Anexo X ao Instrumento de Emissão (“Data de Verificação”), a Securitizadora apurará, com base no Relatório de Monitoramento, o montante integral devido pela Devedora na Data de Pagamento imediatamente subsequente, correspondente à soma de (i) Remuneração; (ii) Amortização Programada vincenda, se houver; (iii) eventual recomposição do Fundo de Despesa, do Fundo de Reserva e Encargos Moratórios, se devidos; (iv) Amortização Extraordinária Compulsória eventualmente devida, calculada conforme o Percentual de Amortização Extraordinária Compulsória (“Valor de Pagamento do Período”), conforme memória de cálculo e exemplo ilustrativo constantes do Anexo IX ao Instrumento de Emissão, e comunicará tal montante à Devedora na própria Data de Verificação.



8.1.4. A Devedora poderá, até 1 (um) Dia Útil anterior à respectiva Data de Pagamento, aportar na Conta Centralizadora, com recursos próprios, o Valor de Pagamento do Período. Realizado o pagamento integral, os recursos decorrentes dos Contratos Imobiliários recebidos no Período de Apuração nas respectivas Contas Arrecadoras, serão integralmente liberados às respectivas SPEs, de forma segregada por SPE, em até 2 (dois) Dias Úteis, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos, não se sujeitando à Amortização Extraordinária Compulsória nem sendo considerados para o cálculo do Percentual de Amortização Extraordinária Compulsória

8.1.5. A faculdade prevista nesta Cláusula não afeta a Cessão Fiduciária, que permanece válida e eficaz. Caso o pagamento de recursos próprios pela Devedora não seja realizado ou seja realizado a menor, a Securitizadora utilizará os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente disponíveis nas respectivas Contas Arrecadoras, no montante necessário ao pagamento integral das obrigações da respectiva Data de Pagamento, observada a Ordem de Pagamentos, cabendo exclusivamente à Devedora e às Fiduciantes eventual acerto entre si.

8.1.6. A efetivação da Amortização Extraordinária Compulsória deverá ser realizada mensalmente, conforme o caso, na data de pagamento das Notas Comerciais subsequente à Data de Verificação, com a consequente amortização extraordinária proporcional dos CRI, que deverá ocorrer na Data de Pagamento dos respectivos CRI subsequente à Data de Verificação, independentemente de qualquer comunicação enviada de parte a parte, sempre que as hipóteses previstas ocorrerem.

8.1.7. A Emissora deverá comunicar à B3 e ao Agente Fiduciário, quanto à realização de amortização extraordinária proporcional dos CRI ou, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da amortização extraordinária proporcional dos CRI, conforme o caso, informando: (i) o percentual do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI que será objeto da amortização extraordinária proporcional dos CRI; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI. O pagamento dos CRI amortizados será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Agente de Liquidação.

8.2. Resgate Antecipado Compulsório dos CRI. Na hipótese de, havendo recursos disponíveis na Conta do Centralizadora e/ou nas Contas Arrecadoras e observada a Ordem de Pagamentos, (i) de uma Amortização Extraordinária Compulsória ultrapassar 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI; (ii) de uma Amortização Extraordinária Facultativa ultrapassar 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais; e (iii) de um Resgate Antecipado Facultativo, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado compulsório dos CRI, pelo



saldo remanescente do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração devida e eventuais encargos (“Resgate Antecipado Compulsório”).

8.2.1. A Emissora deverá comunicar à B3, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI quanto à realização do resgate antecipado compulsório dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do resgate antecipado compulsório dos CRI, conforme o caso, informando: (i) a data em que ocorrerá o resgate antecipado compulsório dos CRI; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI.

8.3. Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Notas Comerciais (“Amortização Extraordinária Facultativa”), mediante pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa (“Valor Amortizado”), acrescido: (a) da remuneração das Notas Comerciais calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização das Notas Comerciais da respectiva série ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive); (b) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa; e (c) de prêmio de pré-pagamento incidente exclusivamente sobre o Valor Amortizado, calculado de acordo com o número de meses transcorridos entre a Data de Emissão da respectiva série das Notas Comerciais e a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, da seguinte forma: (i) da Data de Emissão da respectiva série das Notas Comerciais até o 12º (décimo segundo) mês, inclusive: 5% (cinco por cento) do Valor Amortizado; (ii) do 13º (décimo terceiro) ao 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive: 4% (quatro por cento) do Valor Amortizado; (iii) do 25º (vigésimo quinto) ao 36º (trigésimo sexto) mês, inclusive: 3% (três por cento) do Valor Amortizado; e (iv) do 37º (trigésimo sétimo) ao 48º (quadragésimo oitavo) mês, inclusive: 2% (dois por cento) do Valor Amortizado (“Prêmio”).

8.3.1. O valor remanescente da remuneração das Notas Comerciais continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente subsequente.

8.3.2. A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser comunicada à Emissora, com cópia ao Agente *Fiduciário* dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretenda realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa por meio de comunicação escrita individual à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”). A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter: (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; (ii) informação se a Amortização Extraordinária Facultativa compreenderá a totalidade das Notas Comerciais; (iii) a menção de que o valor a ser pago será correspondente



ao valor previsto na Cláusula 8.3 acima; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

8.3.3. A data para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

8.3.4. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcional e indistintamente, todas das Notas Comerciais, e deverá obedecer ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.

8.3.5. Uma vez efetuada a Amortização Extraordinária Facultativa, a Securitizadora deverá efetuar a amortização extraordinária dos CRI correspondentes, conforme termos e condições previstos na Cláusula 8.3.5.1 abaixo.

8.3.5.1. A amortização extraordinária dos CRI correspondentes somente será realizada mediante envio de comunicação aos Titulares dos CRI ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data em que a Emissora realizará a amortização extraordinária dos CRI correspondentes, sendo que referida comunicação deverá informar: (i) a data de realização da amortização extraordinária dos CRI correspondentes, que deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil; (ii) o percentual e o correspondente montante do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI a ser amortizado; (iii) o valor do Prêmio, se aplicável, e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da amortização extraordinária dos CRI correspondentes, que seguirá os procedimentos da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3, ou de acordo com os procedimentos do Escriturador para os CRI que não estiverem custodiados eletronicamente na B3.

8.4. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, realizar o resgate antecipado facultativo total dos CRI, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido: (a) da remuneração das Notas Comerciais calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização das Notas Comerciais da respectiva série ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); (b) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo; e (c) do prêmio de pré-pagamento aplicável, calculado com base nos mesmos percentuais e faixas de prazo previstos na Cláusula 8.3 acima (“Resgate Antecipado Facultativo”).

8.4.1. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser formalizado por comunicação escrita enviada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora, com, pelo menos, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, informando (a) a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, (b) o valor do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser



equivalente ao saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais, acrescido da remuneração das Notas Comerciais *pro rata temporis*, dos eventuais Encargos Moratórios e do Prêmio, nos termos da Cláusula 8.4 acima, (c) a data em que se efetivará o Resgate Antecipado Facultativo, e (d) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo, sendo certo que, uma vez realizada a referida comunicação, esta terá efeito vinculante, e a não realização do Resgate Antecipado Facultativo será considerada para todos os fins como um descumprimento de obrigação pecuniária para efeitos da Cláusula IX abaixo.

8.4.2. A realização do Resgate Antecipado Facultativo alcançará indistintamente todas as Notas Comerciais.

8.4.3. Uma vez efetuado o Resgate Antecipado Facultativo, a Securitizadora deverá efetuar o resgate antecipado dos CRI correspondentes, conforme termos e condições previstos na Cláusula 8.2. e 8.2.1 acima.

CLÁUSULA IX – VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS E, CONSEQUENTE, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

9.1. Todas as obrigações constantes do Instrumento de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares de CRI, tornando-se exigível da Devedora e dos Avalistas o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas devidas e não pagas nos termos do Instrumento de Emissão, nas seguintes hipóteses, observados eventuais prazos de cura aplicáveis (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais”):

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais e/ou à Oferta devidas à Credora, incluindo, mas não se limitando, a não recomposição da Razão Mínima de Garantia, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil contado de seu vencimento;
- (ii) (a) propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Devedora e/ou do Avalista Pessoa Jurídica e/ou das Controladoras e/ou das Controladas; (b) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Devedora e/ou pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou pelas Controladoras e/ou pelas Controladas; (c) pedido de falência da Devedora e/ou do Avalista Pessoa Jurídica e/ou das Controladoras e/ou das Controladas, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101 ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou pelo



Avalista Pessoa Jurídica e/ou pelas Controladoras e/ou pelas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) a apresentação pela Devedora e/ou pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou pelas Controladoras e/ou pelas Controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (f) apresentação pela Devedora e/ou pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou pelas Controladoras e/ou pelas Controladas de proposta de conciliação ou mediação antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (g) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou dos Avalista Pessoa Jurídica e/ou das Controladoras e/ou das Controladas; (h) qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; (i) submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora e/ou pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou pelas Controladoras e/ou pelas Controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (j) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora e/ou do Avalista Pessoa Jurídica e/ou das Controladoras e/ou das Controladas, nos termos da legislação aplicável;

(iii) resgate ou a amortização de quotas ou ações, conforme aplicável, o pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista nos documentos societários da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica, caso a Devedora e/ou a Avalista Pessoa Jurídica estejam em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias e/ou ao cumprimento do Índice Financeiro da presente Emissão, exceto se previamente aprovado pela Emissora, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares de CRI, ressalvado, entretanto, o pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Notas Comerciais em destinação diversa daquela descrita no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização e nas normas aplicáveis, em especial a Resolução CVM 60 e a Resolução CMN 5.118;

(v) abandono total ou paralisação total das atividades da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladoras e/ou da Avalista Pessoa Jurídica por prazo superior a 7 (sete) dias, exceto em caso fortuito ou força maior, desde que o prazo de paralisação das atividades da Devedora e/ou de suas Controladoras e/ou da Avalista Pessoa Jurídica, conforme o caso, não exceda 30 (trinta) dias;

(vi) qualquer questionamento judicial, extrajudicial e/ou arbitral, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por qualquer Controlada da Devedora, visando anular, cancelar ou repudiar a existência, validade, eficácia e/ou exequibilidade do Instrumento de Emissão e/ou de qualquer Documento da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação;



(vii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia integral do Instrumento de Emissão, e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;

(viii) redução do capital social da Devedora, sem a prévia anuência da Emissora, mediante orientação e aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim, observado o disposto no artigo 1.084 do Código Civil, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados; ou

(ix) caso os CRI tenham seu registro cancelado perante a B3.

9.2. Observado o disposto na Cláusula 9.3 e seguintes abaixo, a Emissora, mediante a convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, poderá declarar o vencimento antecipado de todas as obrigações constantes do Instrumento de Emissão, bem como nos demais Documentos da Operação, na ocorrência das seguintes hipóteses, respeitados os respectivos prazos de cura (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais”) e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os “Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais”):

(i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida no Instrumento de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) alteração do objeto social da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que modifique substancialmente as 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 pelos Avalistas, conforme aplicável, ou que a impeça de vincular o Instrumento de Emissão como lastro dos CRI, salvo se com expressa prévia anuência da Emissora, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(iii) não cumprimento de decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a recurso contra a Devedora e/ou contra os Avalistas e/ou as Controladoras e/ou as Controladas, direta ou indiretamente, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas;

(iv) abandono parcial ou paralisação parcial das atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou de suas Controladas, conforme aplicável, por prazo superior a 30 (trinta) dias, de filiais que individualmente ou em conjunto representem 10% (dez por cento) ou mais do faturamento consolidado da Devedora nos últimos 12 (doze) meses, exceto em caso fortuito ou força maior,



desde que o prazo de paralisação das atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou de suas Controladas, conforme o caso, não exceda 60 (sessenta) dias;

(v) existência de qualquer decisão judicial final e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Devedora e/ou contra os Avalistas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

(vi) protesto de títulos contra a Devedora e/ou os Avalistas e/ou de suas Controladas e Controladoras, que, na qualidade de pagadores principais, garantidora(s) e/ou coobrigada(s), possua valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se for comprovado, no prazo legal ou no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora e/ou os Avalistas e/ou de suas Controladas e Controladoras à Emissora, que o protesto: (a) foi suspenso, sustado e/ou cancelado por decisão judicial; ou (b) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente;

(vii) caso os Avalistas venham a ser acionados, notificados ou demandados judicialmente para honrar qualquer obrigação pecuniária decorrente de garantias, avais ou fianças concedidas em favor de terceiros (inclusive sociedades do mesmo grupo econômico), distintas das obrigações relativas às Notas Comerciais, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(viii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, nos mercados financeiro e/ou de capitais, a que estejam sujeitos os Avalistas e/ou a Devedora e/ou as Controladoras e/ou as Controladas, seja como pagadores principais, coobrigados ou como garantidores, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou Controladoras e/ou Controladas, caso aplicável, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(x) existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral nos Relatórios SCR da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(xi) existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou dos Avalistas, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); ou



(xii) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, dispensas, inclusive as ambientais, necessárias à manutenção das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, exceto: (a) no que se referir às licenças e/ou às aprovações em processo de renovação tempestiva e/ou que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, nas esferas judicial ou administrativa, desde que tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade (caso aplicável) ou caso a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, comprovem que, em decorrência de tal questionamento e enquanto este perdurar, a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização não será exigida; ou (b) se a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, comprovarem a existência de provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, em qualquer uma das hipóteses acima autorizando a continuidade das respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(xiii) revelarem-se imprecisas, inconsistentes, desatualizadas ou insuficientes, na data em que prestadas, quaisquer das informações, declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas no Instrumento de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xiv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte (a) na incapacidade da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete a capacidade de pagamento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, de suas obrigações relativas ao Instrumento de Emissão; e/ou (b) na efetiva perda, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

(xv) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora e/ou de qualquer Controladora, de valor individual superior a 5% (cinco por cento) ou valor agregado superior a 20% (vinte por cento) dos ativos totais da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica conforme apurados nas demonstrações financeiras auditadas imediatamente anteriores à Data de Emissão das Notas Comerciais da Primeira Série, excetuada, e não constituindo Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a cessão, venda, alienação ou transferência de participação societária detida pela Devedora e/ou por qualquer Controladora em sociedades de propósito específico que não sejam as Fiduciárias;

(xvi) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes do Instrumento de Emissão;

(xvii) violação, pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou pelas Controladas e/ou pelas



Controladoras e/ou por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, representantes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou dos Avalistas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou os Avalistas, de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção, e/ou inclusão da Devedora, dos Avalistas, das Controladas, das Controladoras e/ou de seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xviii) caso, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, a Devedora e/ou os Avalistas deixem de cumprir, de fazer com que as suas controladas cumpram, conforme aplicável, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora e/ou aos Avalistas, com a Legislação Socioambiental, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa pela Devedora e/ou pelos Avalistas, com exigibilidade suspensão e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(xix) inscrição pelo Ministério do Trabalho e Emprego ou por qualquer outro órgão ou autoridade competente, da Devedora ou dos Avalistas, em cadastro de empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, ou quaisquer decisões, que possam causar um Efeito Adverso Relevante, em processo judicial ou administrativo sancionador relacionado ao descumprimento da Legislação de Proteção Social;

(xx) autuação pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental, concorrencial ou de qualquer outra natureza, que possa vir (1) a afetar negativamente a reputação da Devedora e/ou dos Avalistas ou de suas subsidiárias integrais, independentemente de contestação, ou, ainda, (2) a afetar negativamente a capacidade operacional, legal ou financeira da Devedora e/ou dos Avalistas ou de suas subsidiárias integrais, exceto se, nesta última hipótese, a respectiva autuação esteja sendo contestada de boa-fé, conforme aplicável;

(xxi) o descumprimento, pela Devedora, das restrições a distribuições, mútuos, empréstimos, adiantamentos, AFAC e demais movimentações com sócios e Partes Relacionadas previstas na Cláusula 4.8 do Instrumento de Emissão, inclusive a superação do Limite de Crédito, na forma ali prevista;

(xxii) questionamento judicial prejudicial aos direitos da Emissora, por qualquer pessoa não mencionada na alínea (vi) da Cláusula 9.1 acima, do Instrumento de Emissão, anulando parcialmente, questionando a validade de cláusulas ou revisando parcialmente os termos e condições do Instrumento de Emissão e/ou de qualquer Documento da Operação, desde que tal questionamento não tenha sido elidido no prazo de 10 (dez) dias corridos;

(xxiii) falecimento do Breno, exceto no caso de, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados do falecimento, (a) a totalidade dos herdeiros do Breno indicar a prestação de garantia



fidejussória, desde que não tenham formalizado renúncia ao direito de herança no âmbito do respectivo processo de inventário; ou (b) a Devedora indicar nova garantia, real ou fidejussória, desde que, em qualquer das hipóteses acima, a respectiva substituição de garantia seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI e devidamente formalizada no prazo adicional de até 90 (noventa) dias, contados da referida aprovação;

(xxiv) declaração de incapacidade, interdição, ausência, decretação ou requisição de insolvência civil do Breno, e/ou morte, declaração de morte presumida ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pelos ou decretado contra o Breno, exceto se, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da ocorrência de qualquer de tais eventos, a Devedora indicar uma ou mais possibilidades de substituição do aval prestado pelo Breno, sujeitas à aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os prazos e quóruns previstos neste Termo de Securitização, desde que a respectiva substituição de garantia seja integralmente formalizada no prazo adicional de até 90 (noventa) dias, contados da data da referida aprovação;

(xxv) caso os CRI tenham seu registro suspenso perante a B3 e tal suspensão não seja revertida pela Devedora no prazo de até 1 (um) Dia Útil;

(xxvi) não conclusão, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da Data da Primeira Integralização dos CRI, do registro, no competente cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, do Contrato de Cessão Fiduciária;

(xxvii) alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica, conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto nos casos em que tenha sido obtida expressa e prévia anuência da Emissora, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xxviii) fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica, que implique mudança de Controle da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica, na forma prevista no item (xxiv) acima, exceto (a) no caso de incorporação pela Devedora de qualquer Controlada; (b) no caso de criação de subsidiárias e filiais, pela Devedora; (c) caso tenha sido obtida expressa e prévia anuência da Emissora, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou (d) caso Breno, até a Data de Vencimento dos CRI, detenha, direta ou indiretamente, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital social da Avalista Pessoa Jurídica;

(xxix) descumprimento, pela Devedora, do Índice Financeiro, apurado anualmente pela Emissora com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora referentes ao encerramento de cada exercício social, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento, pela Emissora, das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas da memória de cálculo do Índice



Financeiro e de declaração firmada pelo diretor financeiro da Devedora, atestando a verificação do referido Índice Financeiro, sendo certo que a primeira verificação ocorrerá em relação ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2026;

(xxx) descumprimento, pela Devedora, da obrigação semestral de fornecimento dos Relatórios SCR de que trata a Cláusula 6.1(xli) do Instrumento de Emissão, inclusive quanto às Fiduciantes e à Avalista Pessoa Jurídica, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora neste sentido.

9.3. Para fins deste Termo de Securitização, serão consideradas as definições abaixo, onde for aplicável:

“Controladas” significa, qualquer sociedade controlada (conforme definição de “Controle” abaixo) pela Devedora ou pelos Avalistas, conforme aplicável;

“Controladoras” significa, qualquer sociedade controladora (conforme definição de “Controle” abaixo) da Devedora ou dos Avalistas, conforme aplicável; e

“Controle”: significa o controle de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

“Dívida Líquida Corporativa”: significa a somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora: (a) do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo contraído com instituições financeiras ou não, exceto aqueles realizados entre a Devedora e coligadas ou Controladas, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional; e (iii) instrumentos derivativos, com exceção, em qualquer caso, das dívidas cujos recursos sejam especificamente destinados à construção de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e/ou por suas Controladas e Controladoras, tais como das modalidades “apoio à produção” da Caixa Econômica Federal e “plano empresário” e dos financiamentos captados por meio de certificados de recebíveis imobiliários ou de instrumentos que lhes sirvam de lastro, menos (b) o somatório dos valores em caixa, equivalentes a caixa, bancos e aplicações financeiras de titularidade da Devedora e de livre disponibilidade, incluindo os recursos mantidos no Fundo de Reserva e no Fundo de Despesas do Patrimônio Separado; e

“Patrimônio Líquido”: significa o ativo total da Devedora subtraído o passivo exigível total da Devedora.

9.4. Verificando-se, por qualquer motivo, imprecisão, inconsistência, omissão ou erro material nas informações encaminhadas pela Devedora à Emissora e/ou nos cálculos realizados pela Emissora para apuração do Índice Financeiro, a Devedora disporá de prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados de notificação escrita da Emissora nesse sentido para enviar as informações e documentos corretivos e/ou



complementares. Recebidas as correções, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, proceder à reapuração do(s) índice(s) afetado(s) e comunicar o resultado às partes. Durante o prazo de cura ora previsto e até a comunicação do resultado da reapuração, ficará suspensa a caracterização de descumprimento do Índice Financeiro. Caso não sejam apresentadas as correções no prazo acima, ou, apresentadas, a reapuração confirme o descumprimento, o respectivo período será computado normalmente para fins de tal contagem.

9.5. A Devedora obriga-se a notificar a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais que tenha ciência. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, semestralmente nos dias 30 de janeiro e 30 de julho de cada semestre, sendo o primeiro devido em 30 de janeiro de 2027, declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais no período, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos, se for o caso, conforme modelo constante do Anexo VI ao Instrumento de Emissão.

9.4.1. A ausência da comunicação acima não impedirá a Emissora de deliberar sobre a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado.

9.6. Caso seja verificada, a partir da data da primeira integralização das Notas Comerciais da Primeira Série, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, desde que não sanado no prazo de cura aplicável, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua ciência sobre tal evento, sendo que referida Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá deliberar a orientação para que a Emissora, na qualidade de credora das Notas Comerciais, declare o **NÃO** vencimento antecipado previsto na Cláusula 9.7 abaixo, sendo certo que a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI: (a) será realizada em conformidade com o previsto na Cláusula 9.7 abaixo, observados seus procedimentos de convocação, instalação e o respectivo quórum para deliberação; e (b) deverá deliberar sobre a **NÃO** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 9.7 abaixo.

9.7. A **NÃO** declaração pela Emissora, na qualidade de credora das Notas Comerciais, do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, dependerá de deliberação prévia de Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para essa finalidade. Caso referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não se instale, em primeira convocação, por qualquer motivo, inclusive por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento), mais 1 (um) dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo, neste caso, a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser instalada com qualquer número. O **NÃO** vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, estará sujeito à aprovação de (i) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos



Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, se em segunda convocação, observado o previsto neste Termo de Securitização. Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda convocação ou de ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação para aprovar a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, será declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, será realizado o resgate antecipado dos CRI.

9.8. Na hipótese de ocorrência e enquanto perdurar qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, inclusive durante o respectivo prazo de cura, ficam suspensos todos e quaisquer pagamentos, liberações, disponibilizações ou devoluções de recursos pela Securitizadora à Devedora e/ou às Fiduciantes, a qualquer título, inclusive a liberação dos Recursos Remanescentes e de eventuais saldos da Conta Centralizadora e/ou das Contas Arrecadadoras, permanecendo tais recursos retidos até o saneamento do respectivo Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais ou até deliberação em contrário dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto nesta Cláusula aplica-se, ainda, à verificação de cumprimento de Condições Precedentes.

9.9. Conforme previsto no Instrumento de Emissão, após a Emissão dos CRI, o exercício de qualquer prerrogativa prevista no Instrumento de Emissão pela Emissora dependerá da prévia manifestação dos respectivos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

9.10. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada pro *rata temporis* desde a data da primeira integralização das Notas Comerciais, ou última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos do Instrumento de Emissão e dos demais Documentos da Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

CLÁUSULA X - GARANTIAS, FUNDO DE DESPESAS, FUNDO DE RESERVA, RAZÃO DE GARANTIA, ORDEM DE PAGAMENTOS, *SERVICER* e *BACKUP SERVICER*

10.1. Garantia Flutuante: Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

10.2. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos Titulares de CRI. No entanto, as Notas Comerciais contarão com as seguintes garantias:



10.2.1. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, cada Fiduciante cede fiduciariamente à Securitizadora, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a propriedade resolúvel e a posse indireta, relativamente ao seu respectivo Empreendimento, dos recebíveis abaixo descritos, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (“Cessão Fiduciária”):

(i) os direitos creditórios de titularidade das SPEs, que estão livres e desonerados, decorrentes dos Contratos Imobiliários celebrados entre a respectiva SPE e os Adquirentes das Unidades de titularidade da respectiva Fiduciante e que integram o respectivo Empreendimento por ela desenvolvido, abrangendo: (a) os direitos creditórios pró soluto devidos por cada Adquirente, o que inclui, mas não se limita, a parte do preço de aquisição não financiada pela Caixa Econômica Federal, os respectivos reajustes de valores, encargos moratórios e sanções devidos nos termos do respectivo Contrato Imobiliário, inclusive eventuais adiantamentos realizados, ou ainda demais pagamentos que as SPEs venham a receber em decorrência de tais créditos (“Direitos Creditórios Pró Solut”); e (b) os direitos creditórios decorrentes de vendas diretas das Unidades realizadas pelas SPEs, no âmbito dos Contratos Imobiliários celebrados entre as SPEs e respectivos Adquirentes (“Direitos Creditórios de Vendas Diretas” e, quando em conjunto com os Direitos Creditórios Pró Solut, os “Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”);

(ii) novos Direitos Creditórios Pró Solut e/ou Direitos Creditórios de Vendas Diretas decorrentes de Contratos Imobiliários relativos às Unidades descritas e caracterizadas no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, que venham a ser celebrados após a data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária (“Novos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”); e

(iii) todos e quaisquer recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e dos Novos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, existentes ou que venham a se constituir no futuro, incluindo, mas sem limitação, recursos, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências e prerrogativas, presentes ou futuros, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como aqueles depositados nas Contas Arrecadoras e na Conta Centralizadora, que estejam livres de quaisquer ônus ou gravames na data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária ou que venham a ficar livres após tal data.

10.2.2. Aval: Os Avalistas, de forma solidária entre si, prestaram aval para garantir o pagamento integral e tempestivo da totalidade das Obrigações Garantidas na mesma data em que tais obrigações se tornarem exigíveis (“Aval”), nos termos estabelecidos no Instrumento de Emissão.

10.3. Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, mediante retenção de cada parcela do preço de integralização das Notas Comerciais, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora, um



fundo de despesas para fazer frente aos pagamentos das Despesas do patrimônio separado dos CRI (“Fundo de Despesas”) no montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), o qual estará afetado pelo regime fiduciário dos CRI. Caso o valor do Fundo de Despesas fique inferior ao montante de R\$ 50.000 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), este deverá ser recomposto ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas prioritariamente pela Ordem de Pagamentos e, caso insuficiente, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto. Os recursos depositados no Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos e os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados no Fundo de Despesas.

10.3.1. Após o pagamento da última parcela de Remuneração e Amortização Programada e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipuladas neste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, na Conta de Livre Movimentação. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora serão transferidos livres de tributos, sem que caiba à Devedora qualquer direito, crédito ou compensação em razão de eventual benefício fiscal aplicável a tais rendimentos, o qual será aproveitado exclusivamente pela Securitizadora, na forma da legislação aplicável.

10.3.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora e/ou os Avalistas não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, 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 e/ou pelos Avalistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

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

10.3.4. Na hipótese da Cláusula 10.3.3 acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI 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 dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e os Avalistas e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não



tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

10.3.5. Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

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

10.4. Fundo de Reserva: A Emissora irá reter do pagamento de cada parcela do preço de integralização de cada série das Notas Comerciais, por conta e ordem da Devedora, o montante equivalente a 5% (cinco por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais (“Valor do Fundo de Reserva”), para constituição do Fundo de Reserva, que poderá ser utilizado para o pagamento da Amortização Programada e das parcelas da Remuneração. O Fundo de Reserva será apurado mensalmente pela Emissora e, caso o montante fique inferior ao Valor do Fundo de Reserva, este deverá ser recomposto ao Valor do Fundo de Reserva prioritariamente pela Ordem de Pagamentos e, caso insuficiente, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto. Nos meses de janeiro e julho de cada ano, caso o montante do Fundo de Reserva fique superior ao Valor do Fundo de Reserva, o valor excedente ao Valor do Fundo de Reserva deverá ser liberado pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua apuração, para a Devedora, na Conta de Livre Movimentação. Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão aplicados nos Investimentos Permitidos e os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado dos CRI, contabilizados no Fundo de Reserva.

10.4.1. Após o pagamento da última parcela da Remuneração e da Amortização Programada e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Devedora.

10.4.2. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva enquanto retidos na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos, sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações,



demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, sem que caiba à Devedora qualquer direito, crédito ou compensação em razão de eventual benefício fiscal aplicável a tais rendimentos, o qual será aproveitado exclusivamente pela Securitizadora, na forma da legislação aplicável.

10.5. Razão de Garantia: Para todos os efeitos, a partir da Data de Emissão dos CRI da Primeira Série, a Razão de Garantia deverá observar os seguintes parâmetros:

- (i) em cada data de integralização de Notas Comerciais, a Razão de Garantia deverá observar a Razão de Garantia Inicial; e
- (ii) a qualquer momento a contar da data da primeira integralização de Notas Comerciais da Primeira Série, a Razão de Garantia deverá observar a Razão Mínima de Garantia.

10.5.1. Na hipótese de não atendimento da Razão de Garantia Inicial, serão suspensas novas integralizações de Notas Comerciais e, na hipótese de não atendimento da Razão Mínima de Garantia em determinada Data de Verificação, de forma individual ou em conjunto, as Fiduciárias e/ou a Devedora deverão: (i) aditar o Contrato de Cessão Fiduciária de forma a vincular novos Recebíveis Elegíveis, sem necessidade de aprovação dos Titulares de CRI; (ii) realizar amortização extraordinária das Notas Comerciais para fins de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia; ou (iii) aportar recursos na Conta Centralizadora no valor equivalente ao montante necessário ao reenquadramento da Razão Mínima de Garantia. A recomposição da Razão Mínima de Garantia prevista nos itens acima deverá ser concluída em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação pela Devedora, a ser encaminhada pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário, solicitando o reforço da garantia. Uma vez que a Razão Mínima de Garantia seja reenquadrada, os recursos retidos na Conta Centralizadora, exceto pelos eventuais retidos para fins do item “iii” acima, serão liberados para a Devedora.

10.6. Ordem de Pagamentos: Em cada Data de Pagamento a Securitizadora deverá utilizar os recursos do Patrimônio Separado recebidos em determinado Período de Apuração, incluindo, mas não se limitando, o Valor de Pagamento do Período, os Direitos Creditórios Imobiliários, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e os recursos oriundos da excussão das Garantias, na seguinte forma e ordem, de modo que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item imediatamente anterior (“Ordem de Pagamentos”):



- (i) pagamento de despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas por insuficiência do Fundo de Despesas;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iii) pagamento dos Encargos Moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iv) pagamento das parcelas de Remuneração vencidas e não pagas;
- (v) pagamento da Remuneração imediatamente vincenda;
- (vi) pagamento da Amortização Programada vincenda, se for o caso;
- (vii) recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (viii) promover a Amortização Extraordinária Compulsória ou o Resgate Antecipado Compulsório, conforme o caso;
- (ix) liberação dos Recursos Remanescentes em favor das Fiduciárias, conforme previsto na Cláusula 8.1 do presente Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula IX acima;
- (x) após o resgate integral das Notas Comerciais, e consequentemente, resgate integral dos CRI, liberação do excedente dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora em favor da Devedora e nas Contas Arrecadadoras em favor das Fiduciárias, acrescido dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, líquidos de tributos e de eventuais despesas decorrentes do encerramento dos CRI.

10.7. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundo de Despesas, Fundo de Reserva ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta Emissão, serão remunerados exclusivamente nos Investimentos Permitidos. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que os recursos estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido.

10.7.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima. A isenção da



responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má-fé da Emissora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

10.7.2. Correrão por conta do Patrimônio Separado, todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos.

10.7.3. Todos os rendimentos, remunerações de saldo em conta e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos líquidos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

10.7.4. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos a partir dos Investimentos Permitidos, bem como das remunerações de saldo em conta dos fundos, integrarão automaticamente o Patrimônio Separado, sendo certo que os resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária dos recursos do Patrimônio Separado, integrarão o Patrimônio Separado.

10.8. Service: A gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente permanecerá com o *Service*, devendo o *Backup Service*, com base nas informações obtidas diretamente do sistema da Devedora, apresentar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, em até 3 (três) Dias Úteis contados de cada Data de Apuração, um relatório escrito referente ao Período de Apuração encerrado na respectiva Data de Apuração, contendo as informações que atestem a verificação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, conforme modelo constante do Anexo VII ao Instrumento de Emissão (“Relatório de Monitoramento”) de forma a ser possível o cálculo e verificação de atendimento à Razão de Garantia. Eventuais informações adicionais às constantes no Relatório de Monitoramento poderão ser solicitadas pela Securitizadora. Para os fins desta Cláusula, considera-se: “Data de Apuração”: o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês ou, caso não seja Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; e (ii) “Período de Apuração”: cada período mensal de apuração dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente previsto no cronograma constante do Anexo X ao Instrumento de Emissão, assim delimitado: (a) o primeiro Período de Apuração terá início na data de assinatura do Instrumento de Emissão (inclusive) e término na primeira Data de Apuração; e (b) cada Período de Apuração subsequente terá início no dia imediatamente seguinte à Data de Apuração imediatamente anterior (inclusive) e término na Data de Apuração seguinte.

10.8.1. Excepcionalmente, na data de celebração de cada Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária e sempre que solicitado pela Securitizadora para fins de apuração do reenquadramento da Razão Mínima de Garantia, será realizada nova verificação da totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, inclusive dos Novos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ainda não relacionados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, pelo *Backup Service*, com apresentação de novo Relatório de Monitoramento (“Relatório de Monitoramento Intermediário”) à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário.



10.8.2. O *Servicer* compromete-se a (i) fornecer à Emissora acesso ao sistema de gestão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ou as informações extraídas do referido sistema em até 10 (dez) dias contados da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) enviar à Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua solicitação, quaisquer informações adicionais relacionadas aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

10.8.3. Substituição do *Servicer*: O *Backup Servicer* deverá desempenhar a função de administração e cobrança dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, substituindo o *Servicer* em referidas atividades, caso:

- (i) seja realizado pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Prestes, e/ou por suas controladas, controladoras, diretas ou indiretas, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (ii) ocorra extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros e não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora;
- (iii) caso a Devedora, na qualidade de *Servicer*, efetue renegociações que extrapolem os limites permitidos no âmbito do Anexo IV ao Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*, observado o disposto na Cláusula 1.5 do Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*;
- (iv) caso não sejam fornecidas informações suficientes do respectivo Direito Creditório Cedido Fiduciariamente, para o regular exercício das atividades de espelhamento pelo *Backup Servicer*, conforme descritas no Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*, respeitando o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, sendo certo que tal fato deverá ser notificado pelo *Backup Servicer* à Securitizadora;
- (v) seja constatada pelo *Backup Servicer*, no respectivo mês de apuração, inconsistência igual ou superior a 5% (cinco por cento) entre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente efetivamente recebidos na Conta Centralizadora e/ou nas Contas Arrecadadoras e o relatório de espelhamento e conciliação elaborado pelo Backup Servicer, devendo o Backup Servicer notificar a Prestes e a Securitizadora de tal constatação, ressalvado que, para os fins deste item (v), não configura inconsistência a diferença decorrente do pagamento do valor do sinal pelos Adquirentes, arrecadado pelas respectivas Fiduciantes e repassado às Contas Arrecadadoras na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária; ou
- (vi) desde que esteja em curso algum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, caso seja aprovado em sede de Assembleia Especial de Titulares de CRI, representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou



em segunda convocação, a substituição do *Servicer* pelo *Backup Servicer*, nos termos da Cláusula 10.8.3 deste Termo de Securitização.

10.8.4. Para os eventos descritos nos itens (i) e (ii) da Cláusula 10.8.3 acima, a substituição somente não ocorrerá caso ocorra deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, acerca da não necessidade da substituição. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar acerca da não necessidade de substituição do *Servicer* pelo *Backup Servicer* não seja instalada, deverá ser declarada a substituição do *Servicer* pelo *Backup Servicer*. Caso seja aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI a não necessidade de desempenho das funções de administração e cobrança dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente pelo *Backup Servicer*, este não as exercerá e as atividades serão mantidas pelo *Servicer*.

10.8.5. Para os eventos descritos nos itens (iii) a (v) da Cláusula 10.8.3 acima, a substituição somente ocorrerá caso ocorra deliberação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, acerca da necessidade da substituição. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar acerca da necessidade de substituição do *Servicer* pelo *Backup Servicer* não seja instalada, não deverá ser declarada a substituição do *Servicer* pelo *Backup Servicer*. Caso não seja aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI a necessidade de desempenho das funções de administração e cobrança dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente pelo *Backup Servicer*, este não as exercerá e as atividades serão mantidas pelo *Servicer*.

10.9. Caso implementada a Condição Suspensiva, mediante notificação neste sentido enviada pela Securitizadora, o *Backup Servicer* (i) assumirá imediatamente a prestação dos serviços de gestão, cobrança e atendimento descritos no Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*, passando a adotar, imediatamente, (a) a régua de cobrança prevista no Anexo III ao Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*; e (b) a realizar a notificação dos Adquirentes nos termos do Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*.

10.10. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.9 acima, na hipótese de o *Backup Servicer* assumir a prestação dos serviços de gestão, cobrança e atendimento, na forma prevista na Cláusula 10.8 acima, o *Servicer* (i) continuará responsável, única e exclusivamente, pelo repasse de todos e quaisquer recursos referentes aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente que eventualmente venham a receber em contas de sua respectiva titularidade, por erro, para a Conta Centralizadora e/ou as Contas Arrecadoras, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) disponibilizará os extratos das contas das Fiduciantes referente aos 3 (três) meses anteriores à sua substituição, bem como dos meses posteriores à substituição até a conclusão do processo de migração completa das atividades de gestão, cobrança e atendimento ao *Backup Servicer*.



10.11. O *Backup Servicer*, por sua vez, prestará os serviços de espelhamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. Caso seja implementada a condição suspensiva prevista no Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*, o *Backup Servicer* prestará os serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e atendimento aos Adquirentes.

10.11.1. Caberá ao *Backup Servicer*, dentre outros serviços descritos no Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*, a conferência e validação mensal da base de informações, verificação das movimentações e das cobranças dos pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, bem como a conciliação dos recebimentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e os devidos repasses, se for o caso, às respectivas Contas Arrecadadoras.

10.11.2. O *Servicer*, o *Backup Servicer* e a Securitizadora terão acesso aos Contratos Imobiliários e um arquivo consolidado contendo apenas as informações estritamente necessárias para operacionalizar a Cessão Fiduciária, dentre as quais: relatório de performance da carteira dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, descritivo do fluxo de recebimento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente a cada mês, bem como relatório acerca da inadimplência e do saldo devedor remanescente, ambos abertos por Contrato Imobiliário.

10.11.3. Adicionalmente, a Securitizadora será responsável pelo pagamento dos serviços prestados pelo *Backup Servicer*, nos termos do Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*, única e exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas. Em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, a Securitizadora realizará referido pagamento ao *Backup Servicer* com os recursos do patrimônio separado dos CRI e, em nenhuma hipótese, com recursos próprios, nos termos deste Termo de Securitização.

10.11.4. Substituição do *Backup Servicer*: A Securitizadora, em comum acordo com o *Servicer*, poderá contratar terceiros para substituição do *Backup Servicer*, utilizando-se dos recursos do Fundo de Despesas, e em nenhuma hipótese com recursos próprios, em caso de rescisão do Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*, não sendo necessária a aprovação pelos Titulares de CRI para tal substituição, desde que o valor a ser pago não exceda o valor pago anteriormente ao *Backup Servicer* e que o objeto da prestação de serviços seja mantido.

CLÁUSULA XI – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 Regime Fiduciário: Nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

11.2 Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais



obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei nº 14.430.

11.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

11.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

11.2.3. A insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas para administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.2.4. A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 11.2.3 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430. Na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

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

11.4. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula XI, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins



desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, que ocorrerá em 30 de junho de cada ano.

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

11.4.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, conforme prevista na Cláusula 16.1 abaixo.

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

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



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

CLÁUSULA XII – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) é uma sociedade por ações devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil, conforme aplicável, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e as autorizações necessárias, inclusive as ambientais, societárias e regulatórias, conforme aplicáveis, para celebrar este Termo de Securitização e a cumprir todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação de que é parte, incluindo, mas sem limitações, o presente Termo de Securitização e o Instrumento de Emissão, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, regulamentares e estatutários necessários para tanto, conforme aplicáveis;
- (iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, dos quais a Emissora seja parte: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que a Emissora ou quaisquer de seus bens estejam vinculados; (c) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (d) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados pela Emissora ou de que seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, quaisquer dos bens de sua propriedade, em especial os Direitos Creditórios Imobiliários;



- (vi) este Termo de Securitização é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (vii) não há, até a presente data, de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, e não tem conhecimento de qualquer inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a afetar de forma adversa e material a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações previstas neste Termo de Securitização;
- (viii) é e será responsável pela existência dos Direitos Creditórios Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Emissão;
- (ix) é e será legítima e única titular do lastro dos CRI;
- (x) até a presente data, o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xi) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora e/ou da Devedora e/ou dos Avalistas de cumprirem com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (xii) não omitiu, nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento, e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Emissora, em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (xiii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (xiv) a Emissora atua em conformidade e se compromete a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção;
- (xv) a presente Emissão e a Oferta não configuram uma operação com partes relacionadas;
- (xvi) observa e cumpre irrestritamente, assim como faz com que suas controladoras, controladas, coligadas, afiliadas e seus diretores, funcionários e administradores, se existentes, observem e cumpram, a Legislação Socioambiental, na medida em que: (a) cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e à segurança públicas, e ao bem-estar; (b) detém todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (c) tem



todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social; exceto, em qualquer caso, por (1) aquelas situações cujo descumprimento esteja sendo questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, com exigibilidade e/ou aplicabilidade suspensa em razão da obtenção de efeitos suspensivos no prazo legal (enquanto tal suspensão perdurar); ou (2) cujo descumprimento não gere um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) cumpre irrestritamente, bem como faz com que suas controladoras, controladas, afiliadas e seus diretores, funcionários e administradores, se existentes, cumpram com o disposto na Legislação de Proteção Social;

(xviii) inexistente contra si e, no seu melhor conhecimento, contra suas controladoras, controladas, afiliadas e seus diretores, funcionários e administradores, procedimento administrativo ou judicial relacionado a questões trabalhistas envolvendo a prática contrária à Legislação de Proteção Social, bem como não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por questões por: (1) questões trabalhistas envolvendo a prática contrária à Legislação de Proteção Social e/ou (2) crime contra o meio ambiente; e **(b)** suas atividades e propriedades estão em conformidade com a Legislação Socioambiental e com a Legislação Anticorrupção;

(xix) inexistente, nesta data, qualquer descumprimento relacionado à Legislação Socioambiental que possa impactar a Emissora no cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização e/ou no âmbito da Oferta;

(xx) observa e cumpre, bem como faz com que suas controladoras, controladas, coligadas, afiliadas e seus diretores, funcionários e administradores, se existentes, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, bem como: (a) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (e) exige que eventuais subcontratados, se existentes, cumpram as normas, atos e leis a que se referem a cláusula em questão;

(xxi) inexistente contra si, e, no seu melhor conhecimento, contra suas controladoras, controladas, afiliadas e seus diretores, funcionários e administradores, se existentes, investigação ou inquérito administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção ou à Legislação Socioambiental;



(xxii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já obtidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização ou para a realização da Emissão;

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

(xxiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé, nas esferas administrativa ou judicial, a realização de pagamentos não realizados;

(xxv) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos, e estão atualizados até a data em que foram fornecidos, incluindo os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;

(xxvi) providenciou a elaboração de opinião legal sobre a estrutura da presente Emissão, por profissional legal contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitida e assinada digitalmente, nos padrões Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil;

(xxvii) assegurará a existência e a validade das Garantias, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxviii) assegurará a existência e a integridade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, ainda que custodiados por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxix) assegurará que as CCI sejam registradas e mantidas atualizadas na B3, em conformidade com as normas aplicáveis e com as informações previstas na documentação pertinente à Emissão; e

(xxx) assegurará que os direitos incidentes sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, providenciando o bloqueio das CCI junto à B3.

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



- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão dos CRI e da própria Emissora nos seus canais de comunicação, observadas as regras da CVM;
- (iii) cumprir com as obrigações de emissores de valores mobiliários, descritas na Resolução CVM 160 e nas demais regulamentações aplicáveis, incluindo, mas não se limitando a, as previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160:
 - (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;
 - (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
 - (d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - (e) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (f) comunicar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM; e
 - (g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso (d) acima;
- (iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) sem prejuízo da obrigação de publicação perante a CVM em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, encaminhar em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de solicitação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio



Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM;

- (b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora, nos termos da legislação vigente;
- (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
- (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma esse CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (vi) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas desde que razoavelmente incorridas, comprovadas a relação com essa oferta e que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;
 - (c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;



- (d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.
- (vii) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (viii) manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1 na CVM, inclusive as obrigações relativas à atualização do formulário de referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, nos termos do parágrafo 1º do artigo 24 da Resolução CVM 160, bem como cumprir com o disposto neste Termo de Securitização;
- (ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e de agente de liquidação;
- (x) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste Termo de Securitização;
- (xi) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiv) manter: **(a)** válidos, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu regular funcionamento, efetuando todo



e qualquer pagamento necessário para tanto; **(b)** na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP; **(c)** atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3; e **(d)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal ou discutindo-os administrativa ou judicialmente;

(xv) estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente e enquanto os CRI estiverem em circulação, os Titulares de CRI, ou contratar, às suas expensas, instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;

(xvi) fornecer aos Titulares de CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários;

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

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

(xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;

(xx) informar ao Agente Fiduciário, a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Compulsório, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;



(xxi) fornecer ao Agente Fiduciário, relatório de gestão na forma e nos prazos indicados na Cláusula 12.6 abaixo; e

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

(xxiii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

(xxiv) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por eventuais prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, de obrigação prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, inclusive a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais;

(xxv) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xxvi) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não se limitando, à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e de trabalho infantil, conforme verificado (a) por decisão administrativa não sujeita a recurso ou por sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância; ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

(xxvii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados: (a) em qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento, ou outra espécie de vantagem indevida, a funcionário, empregado ou agente público, partido político, político ou candidato político, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros a eles relacionados; (b) em pagamentos que possam ser considerados propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral perante autoridades públicas nacionais ou estrangeiras; e (c) em qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos da Legislação Anticorrupção; e

(xxviii) observar, cumprir e/ou fazer com que suas coligadas, controladas e representantes observem e cumpram toda e qualquer Legislação Anticorrupção, abstendo-se de praticar atos de corrupção ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, devendo, para tanto: (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (b) dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais



e/ou os demais prestadores de serviço, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) adotar programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências, conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

- (i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) o relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) o relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

12.4. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação da veracidade, precisão, atualidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

12.5. Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data em que tome conhecimento, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.6. Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente vinculados à Emissão.

12.7. Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a enviar o informe mensal dos CRI, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60 à CVM, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem, conforme disposto no artigo 47, inciso III da referida Resolução CVM 60.

12.8. A Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE, da CVM, deve cancelar o registro de companhia securitizadora da Emissora nas seguintes hipóteses:



- (i) extinção da Emissora;
- (ii) suspensão do registro de companhia securitizadora da Emissora por período superior a 12 (doze) meses;
- (iii) se, em razão de fato superveniente devidamente comprovado, ficar evidenciado que a Emissora não mais atende a qualquer dos requisitos e condições, estabelecidos na norma vigente, para a obtenção do registro de companhia securitizadora; ou
- (iv) se constatada a falsidade dos documentos ou de declarações apresentadas pela Emissora para obtenção do registro de companhia securitizadora.

CLÁUSULA XIII – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (viii) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade e consistência das informações



contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, tão logo seja registrado o Contrato de Cessão Fiduciária, e os atos societários de aprovação da emissão sejam registradas nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme o caso, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI; e

(x) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.

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

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

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das informações contidas no Instrumento de Emissão do CCI e no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;



- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam custodiados pela Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (x) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora, e/ou os Avalistas a reforçarem a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, conforme o caso;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Devedora e/ou da Emissora;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares de CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (xiv) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador e/ou à Emissora;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo obrigações relativas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares do CRI e que estabelecem condições



que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência;

(xviii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não faça;

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

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

(xxi) elaborar anualmente relatório e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social da Emissora contendo, no mínimo, o conteúdo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17; e

(xxii) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do resgate dos CRI, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário.

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

13.5. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29 da Lei nº 14.430.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e/ou destituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em sede de Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada com fim específico, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

13.15.1 A Assembleia Especial de Titulares de CRI será convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pelos Titulares de CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação não ocorrer até 15



(quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares do CRI para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.15.2 A substituição e/ou destituição do Agente Fiduciário deve ser encaminhada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização junto à Instituição Custodiante.

13.15.3 O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído a qualquer tempo, após o encerramento da Oferta, mediante deliberação pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para esse fim e indicação do seu eventual substituto. A deliberação pela substituição do Agente Fiduciário será aprovada mediante votos que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, em primeira e segunda convocação.

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

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

13.7. Despesas em Caso de Inadimplemento da Emissora: Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, em caso de inadimplemento da Emissora, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência.

13.8. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Devedora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade desta e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares de CRI judicial ou extrajudicialmente.

13.9. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.



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

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

13.11. Validade dos Atos do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criem responsabilidade para os Titulares de CRI ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos Titulares de CRI, entre eles aqueles relativos ao § 5º do artigo 30 e ao § 1º do artigo 31 da Lei nº 14.430.

13.20.1 Caso a Emissora tenha o seu registro de companhia securitizadora suspenso, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 15 (quinze) dias, a qual deverá ser realizada em até 20 (vinte) dias da data da convocação, com o objetivo de deliberar sobre a transferência do Patrimônio Separado ou a sua manutenção na Emissora.

CLÁUSULA XIV – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

14.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo de Securitização, conforme autorizado pela Resolução CVM 60, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI.

14.2. Competência de Convocação: A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada:

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



14.3. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, na Resolução CVM 81 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, observado o disposto na Cláusula 14.5 abaixo.

14.4. Forma de Convocação: A convocação (i) da Assembleia Especial de Titulares de CRI relativa à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI far-se-á na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia; e (ii) das demais Assembleias Especiais de Titulares de CRI, incluindo as relativas ao perdão (*waiver*) da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e a insolvência da Securitizadora, far-se-á mediante edital disponibilizado pela Emissora na página da rede mundial de computadores – *internet* (<https://www.leveragesec.com.br/>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 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, com, no mínimo, 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Titulares de CRI serão encaminhadas ao Agente Fiduciário.

14.4.1. A Emissora deverá convocar, em até 7 (sete) Dias Úteis, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre o perdão da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais relacionados na Cláusula 5.2 do Instrumento de Emissão e na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre o perdão dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, relacionados na Cláusula 5.2 do Instrumento de Emissão e na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização, resultar na não deliberação a favor do perdão (*waiver*) destes, incluindo, sem limitação, (i) **não** instalação de tal Assembleia Especial de Titulares de CRI, em primeira e segunda convocação; (ii) **não** manifestação dos Titulares de CRI, em primeira e segunda convocação; ou (iii) ausência do quórum necessário para deliberação, em primeira e segunda instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deverá decretar pelo Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, sendo certo que a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ocorrer dentro dos prazos previstos na legislação, conforme previsto neste Termo de Securitização.

14.4.2. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.



14.5. Presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI: A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) a Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

14.6. Participação de Terceiros na Assembleia Especial de Titulares de CRI: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.8. abaixo, a Emissora ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Devedora, ou quaisquer terceiros, para participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares de CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

14.8. Direito de Voto: Cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.8.1. A Devedora, seus Controladores ou de suas Controladas ou coligadas, na qualidade de Titulares de CRI, não poderão votar nas Assembleia Especial de Titulares de CRI em matérias que tenham como objeto o exercício de algum direito, dever ou obrigação da Devedora previsto no Instrumento de Emissão, conforme o caso, tais como, mas a eles não se limitando, aqueles referentes ao Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

14.9. Quórum de Instalação: A instalação (i) da Assembleia Especial de Titulares de CRI relativa à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI será realizada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430/22; e (ii) da Assembleia Especial de Titulares de CRI relativa às demais matérias objeto de Assembleia Especial de Titulares de CRI, incluindo as relativas ao perdão (*waiver*) da ocorrência de um Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais relacionados na Cláusula 5.1.2 do Instrumento de Emissão e à insolvência da Securitizadora, será realizada com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, em qualquer convocação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.10. Quórum de Deliberação: Observado o disposto nas Cláusulas 14.10.1 a 14.10.5 abaixo, as deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI que não possuírem quórum específico previsto neste Termo de Securitização e que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares de CRI, incluindo as relativas ao perdão (*waiver*) da ocorrência de um Evento de Vencimento



Antecipado das Notas Comerciais, serão aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, pelo menos, a maioria dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação, ou maioria dos presentes em segunda convocação, desde que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, observados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Todas as deliberações tomadas nos termos desta Cláusula serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares de CRI.

14.10.1. Ainda, a deliberação acerca da (i) liquidação do Patrimônio Separado relativa à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI será tomada por maioria dos votos dos Titulares de CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação; (ii) forma de administração ou eventual liquidação do Patrimônio Separado nos casos de insolvência da Securitizadora previstos na Cláusula XV deste Termo de Securitização, será válida se tomada por maioria dos votos dos Titulares de CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação; e (iii) para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, deverá ser tomada por 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

14.10.2. Observado o quórum descrito na Cláusula acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

14.10.3. As alterações relativas (i) à diminuição de remuneração e alteração do fluxo de amortização dos CRI; (ii) ao direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Titulares de CRI; (iii) às datas de Amortização Programada dos CRI; (iv) aos eventos de pagamento dos CRI ou do Resgate Antecipado Compulsório; e (v) às demais obrigações e deveres dos Titulares de CRI, entre outros, deverão ser aprovadas, seja em primeira ou em segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, por Titulares de CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, observado sempre o disposto nas Cláusulas 14.10.4 e 14.10.5 abaixo.

14.10.4. São exemplos de matérias de interesse comum dos Titulares de CRI, mencionadas na Cláusula 14.10.3 acima: (i) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; e (ii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste.

14.10.5. É vedado às Assembleias Especiais de Titulares de CRI referidas na Cláusula 14.10 acima, no entanto, deliberar por matérias em prejuízo de uma determinada série. Nesta hipótese, as Assembleias Especiais de Titulares de CRI que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria, somente poderão ser convocadas e essa matéria somente poderá ser deliberada pelos Titulares de CRI em Circulação, conforme os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula XIV.

14.11. Regularidade da Assembleia Especial de Titulares de CRI: Independentemente das formalidades



previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que comparecem Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

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

14.12. Alterações aos Documentos da Operação: O presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que não sejam prejudicadas sua validade, exequibilidade e exigibilidade, sempre que tal alteração (i) decorra exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora, nas hipóteses previstas no artigo 18, parágrafo 3º da Resolução CVM 60; (iii) for necessário em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou demais prestadores de serviços no âmbito da Emissão; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI emitidos; e (vi) decorra de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos respectivos Documentos da Operação. 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 nº 60.

14.13. Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI, é facultado à Emissora e ao Agente Fiduciário, quando entenderem viável, tomarem as deliberações dos Titulares de CRI mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

14.13.1. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no edital de convocação. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte de qualquer Titular de CRI será considerada como abstenção.

14.13.2. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com “aviso de recebimento”) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), endereçado a cada Titular de CRI, com base nas informações de endereço de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador, desde que



respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 80 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

14.14. Atas da Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI e Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA XV – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI para Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, na forma do § 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60 e nos termos da Cláusula XIV acima, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência, recuperação judicial e/ou extrajudicial formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal, bem como pedido pela Emissora, de tutela cautelar em caráter antecedente preparatória de processo de recuperação judicial;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (iv) extinção, liquidação, dissolução de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora, bem como o ingresso, pela Emissora, com medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos nos termos do §12º do artigo 6º da Lei nº 11.101, ou qualquer outro procedimento previsto em referida lei, independentemente do deferimento do respectivo pedido, ou ainda qualquer processo similar, mesmo que em outra jurisdição.

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

15.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia, nos termos das cláusulas abaixo.



15.4. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou do Avalista.

15.5. 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 a que se refere a Cláusula 15.3 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 15.3 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma da Lei nº 14.430.

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

15.7. A Assembleia deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

15.8. Forma de Liquidação (Regras Gerais): A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Direitos Creditórios Imobiliários do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

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



15.8.2. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

15.8.3. Nos termos da Resolução CVM 60, na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, é vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre titulares de uma mesma classe.

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

15.10. Encerramento do Exercício Social do Patrimônio Separado: O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de junho de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 30 de junho de 2027.

15.11. Demais Eventos de Substituição da Emissora: Além das hipóteses descritas na Cláusula 15.1 acima e na regulamentação aplicável, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações, sendo certo que nestas hipóteses não ocorrerá a imediata assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

(i) caso haja qualquer alteração relevante negativa na condição financeira e/ou reputacional da Securitizadora, que possa vir a razoavelmente comprometer de forma negativa a administração do Patrimônio Separado. Para fins de esclarecimento: (a) será facultada à Emissora anteriormente à convocação da assembleia para deliberar sua substituição, nos termos da Cláusula 15.11.1 abaixo, sanar o evento mediante o envio de manifestação de que o fato imputável não tem condão de impactar adversamente a capacidade de a Securitizadora de continuar a administrar o Patrimônio Separado, sendo que tal manifestação deverá ser avaliada satisfatoriamente pelos Titulares de CRI, os quais não poderão negar procedência da manifestação injustificadamente; e (b) a deliberação pela sua substituição deverá se dar pelo quórum de deliberação previsto na Cláusula 15.11.3 abaixo;

(ii) caso seja instaurado procedimento administrativo ou judicial contra a Securitizadora relacionado à averiguação de descumprimento relevante das normas relativas à administração dos patrimônios separados de sua emissão (incluindo deste Patrimônio Separado), tais como possíveis desvios de finalidade dos patrimônios separados, quebra dos deveres fiduciários da Securitizadora relativos à administração dos seus patrimônios separados, falhas nas elaborações das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, insuficiência de procedimentos adequados de gestão dos patrimônios separados, dentre outros e, não seja sanado e/ou revertido pela Securitizadora no prazo de até 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da instauração do referido procedimento administrativo ou judicial;



(iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitado em julgado;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado; e

(v) decisão judicial de exigibilidade imediata por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

15.11.1. Para os fins da Cláusula 15.11 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverão, ato contínuo à configuração de algumas das hipóteses acima descritas, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Securitizadora. Tal assembleia deverá ser convocada em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima e deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

15.11.2. No caso de convocação da Assembleia a que se refere o item "i" da Cláusula 15.11 acima, os responsáveis pela convocação poderão já pré-indicar a securitizadora substituta ("Nova Securitizadora"), a qual deverá ter aceitado a sua qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado e estará somente condicionada à sua aprovação pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, bem como ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração).

15.11.3. No caso de convocação da Assembleia Especial a que se refere a Cláusula 15.11, item "i" acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e em segunda convocação. Caso (i) a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 15.11.6 abaixo, (ii) a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação, ou (iii) o quórum de deliberação não seja atingido em segunda convocação, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

15.11.4. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se



refere a Cláusula 15.11, itens “ii” a “v” acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e **(b)** 50% (cinquenta por cento) dos presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação. Caso **(i)** a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 15.11.6 abaixo com relação aos itens “ii” e “iii”, **(ii)** a Assembleia Especial não seja instalada em segunda convocação, ou **(iii)** o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

15.11.5. Caso a Nova Securitizadora que venha a ser eventualmente indicada venha a reduzir os seus custos de contratação no decorrer do prazo de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou no âmbito da própria Assembleia Especial de Titulares de CRI, aqueles Titulares de CRI que já tiverem demonstrado seu aceite à proposta de substituição serão ainda assim considerados para fins de contagem do quórum de deliberação, desde já anuindo, por meio da aquisição ou subscrição dos CRI, com referida contagem.

15.11.6. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere os itens da Cláusula 15.11, caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não chegue a um consenso sobre a aprovação de Nova Securitizadora, os Titulares de CRI terão a competência de definir pela forma de administração do Patrimônio Separado, seja pela continuidade da Securitizadora ou pela liquidação do Patrimônio Separado no caso de um evento do inciso (ii) da Cláusula 15.11 acima. No entanto, para os demais casos, caso não se decida pela aprovação de uma nova securitizadora, a Securitizadora se manterá na administração do Patrimônio Separado até a convocação de uma nova Assembleia Especial de Titulares de CRI para definição da Nova Securitizadora, ou decidir que se prossiga à liquidação do Patrimônio Separado.

15.11.7. Uma vez aprovada a Nova Securitizadora, a substituição da Securitizadora se operará de pleno direito e enquanto os aditamentos a que se referem a Cláusula 15.11.8 abaixo não forem formalizados, para fins de exercício de direitos e cumprimento de obrigações, todas as menções à "Securitizadora" passarão a ser lidas na qualidade da Nova Securitizadora.

15.11.8. À Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberar pela substituição da Securitizadora caberá estipular os prazos nos quais as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela Nova Securitizadora, de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado.

15.11.9. A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus



direitos e obrigações à Nova Securitizadora, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a Nova Securitizadora exerça seus direitos. Para tanto, desde já, outorga ao Agente Fiduciário e à Nova Securitizadora, condicionado à aprovação de sua substituição, mandato irrevogável e irretroatável, em causa própria (no caso da Nova Securitizadora), na forma dos artigos 684, 685 e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, com poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação de sua substituição se vier a ser aprovada e à transferência da titularidade dos bens que compõem o Patrimônio Separado para a propriedade fiduciária da Nova Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA XVI – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1 Despesas do Patrimônio Separado: Todas as despesas recorrentes de manutenção do CRI serão arcadas prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas e, na insuficiência do Fundo de Despesas, pelo Patrimônio Separado conforme previsto na Ordem de Pagamentos, e/ou diretamente pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de forma solidária, na insuficiência do Patrimônio Separado, conforme descritas no Anexo IX ao presente Termo de Securitização. Considerando as observações previstas nesta Cláusula, são despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI vinculada aos CRI, quanto aos CRI que não sejam pagos pela Devedora nos termos do Instrumento de Emissão;
- (b) Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (i) a (iii) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos.
 - (i) remuneração da Securitizadora, pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), em parcela única, devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, Imposto sobre Bens e Serviços – IBS e Contribuição sobre Bens e Serviços – CBS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento (“Taxa de Emissão”);
 - (ii) pela gestão dos CRI perante todos os agentes envolvidos (Agente Fiduciário dos CRI, CVM, B3, Agente de Liquidação, entre outros) durante toda a sua vigência, incluindo o acompanhamento da contabilidade e auditoria do patrimônio separado dos CRI, o



cumprimento das exigências regulamentares e a realização das publicações legais relativas aos CRI nos termos da legislação vigente, no valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

- (iii) em complemento ao previsto nos itens (i) e (ii) acima, será devida à Securitizadora remuneração extraordinária no montante de R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora-homem de trabalho, limitada ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês (“Fee de Reestruturação”), valores que deverão ser atualizados 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, em caso de: (i) não pagamento do lastro, sendo necessários esforços de cobrança; (ii) necessidade de realização de assembleia; (iii) elaboração ou análise de aditamentos aos Documentos da Operação; (iv) inclusão de lastro aos CRI; ou (v) integralizações adicionais após a primeira integralização do CRI; (vi) inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não; (vii) participação em reuniões, contatos telefônicos e/ou *conference calls*, presenciais ou virtuais, internas ou externas ao escritório da Securitizadora, com a Devedora e/ou qualquer dos Avalistas e/ou com o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI e/ou quaisquer das demais partes da Emissão, incluindo a análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (viii) trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI; ou (ix) reestruturação da Operação, que inclui, sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos a ela relacionados, entendendo-se por reestruturação as alterações nas condições dos CRI relacionadas: (1) às garantias; (2) 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; (3) à mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização e/ou do Instrumento de Emissão; e (4) a quaisquer outras alterações relativas aos CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação (“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 respectiva nota fiscal por parte da Securitizadora;
- (iv) as despesas mencionadas nas alíneas (ii) e (iii) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;



- (v) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento do Instrumento de Emissão, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e
- (vi) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de “abort fee”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.
- (c) Remuneração da Instituição Custodiante: será devida a seguinte remuneração pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI:
 - (i) o pagamento único no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro das CCI na B3, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data da Primeira Integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro das CCI na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;
 - (ii) pela prestação de serviços de custódia das CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da remuneração prevista no item (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;
 - (iii) em caso de reestruturação das condições da Emissão ou necessidade de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou elaboração de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto acima, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “relatório de horas”; e
 - (iv) todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador das CCI, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela



Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Securitizadora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as Partes.

(d) Remuneração do Agente Fiduciário: serão devidos ao Agente Fiduciário os seguintes honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem nos termos deste Termo de Securitização e da legislação em vigor, de acordo com os termos abaixo:

- (i) a título de implantação, é devido o montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI;
- (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão;
- (iii) por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos, é devido ao Agente Fiduciário o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), a ser pago em 15 de janeiro de 2027 e 15 de julho de 2027 e assim sucessivamente, nos termos do Instrumento de Emissão, sendo certo que referidos valores serão devidos exclusivamente enquanto perdurarem as verificações semestrais, ou seja, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão;
- (iv) a remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas neste Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela citada no item (i) acima será devida a título de “*abort fee*”;
- (v) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou



externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Oferta, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, do “relatório de horas”, observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

- (vi) os valores indicados nos itens “(i)” ao “(iv)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto sobre Bens e Serviços – IBS e Contribuição sobre Bens e Serviços – CBS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (vii) as remunerações previstas nos itens (ii), (iii) e (v) acima serão atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*;
- (viii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;
- (ix) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emissora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Emissora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Emissora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Emissora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e



posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Direitos Creditórios Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

- (x) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do patrimônio separado dos CRI para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;
- (xi) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo



Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso; e

- (xii) Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas: (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao reembolso compulsório e o consequente resgate antecipado dos CRI. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a função em relação a emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Emissora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos;
- (e) Remuneração do Backup Servicer: pela prestação dos serviços de auditoria jurídica e financeira e de espelhamento e monitoramento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, nos termos do Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing* e do respectivo Anexo V, será devida ao Backup Servicer a seguinte remuneração:
- (i) pelos serviços de auditoria jurídica e financeira dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, o valor unitário de R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais) por análise realizada no mês, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços;
 - (ii) pelos serviços de espelhamento e monitoramento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, o valor de R\$ 5,00 (cinco reais) mensais por Contrato Imobiliário, observado o faturamento mínimo mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (f) Remuneração do Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI. A remuneração do Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI, no montante equivalente a R\$ 8.000,00 (oito mil



reais), por série de CRI emitida, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na Data da Primeira Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(g) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado. A remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, no montante equivalente a R\$ 300,00 (trezentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na Data da Primeira Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(h) Remuneração do Auditor Independente. A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R\$ 2.638,25 (dois mil, seiscentos e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na Data da Primeira Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

16.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 16.1 acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas e pelo Fundo de Reserva integrante do Patrimônio Separado e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, estas serão consideradas despesas da presente Emissão de CRI e serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos por meio de aporte na Conta do Patrimônio Separado.

16.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 16.1 e 16.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 16.1 acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.



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

16.5. Em razão do quanto disposto na alínea “b” da Cláusula 16.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de 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 Direitos Creditórios Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos Direitos Creditórios Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

16.5.1. Caso o Patrimônio Separado não disponha de recursos suficientes para o pagamento das despesas, as mesmas deverão ser arcadas diretamente pelos Titulares de CRI mediante aporte de recursos na Conta Centralizadora (“Obrigação de Aporte”). Em hipótese alguma a Securitizadora será responsável por tais despesas.

16.5.2. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com a Obrigação 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.

16.6. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Patrimônio Separado conforme proposta a ser apresentada.



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

CLÁUSULA XVII – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

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

Para a Emissora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

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

CEP 01310-924, São Paulo – SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910, São Paulo – SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

af.precificacao@oliveiratrust.com.br

17.1.1. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da parte destinatária.

17.1.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver o seu endereço alterado, sendo certo que se qualquer das Partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.



17.1.3. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 17.1.2 acima serão arcados pela Parte inadimplente.

17.2. Publicações: Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, incluindo notificações e comunicados aos Titulares de CRI, 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 internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o disposto na Resolução CVM 60 e na Lei nº 14.430.

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

17.3. Divulgação aos Titulares de CRI: A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui convocações de Assembleia Especial da Emissora e “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60 e Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme o caso.

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

CLÁUSULA XVIII – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

18.1. Tratamento Tributário: Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicável às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados os entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos decorrentes dos CRI e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas,



definidas pela Lei nº 11.033, de dezembro de 2004 (“Lei nº 11.033”), de acordo com o prazo de investimento gerador dos rendimentos tributáveis que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias, nos termos do artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981. Esses prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, de capitalização, corretora distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

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

Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997 (“Lei nº 9.532”). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995 (“Lei nº 9.065”).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas não financeiras tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação do montante retido com o IRPJ devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL.

Atualmente, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995



(“Lei nº 9.249”); a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, na redação da Lei nº 9.065 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (artigo 3º, incisos I e II, da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, incluído pela Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981). De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conselho Monetário Nacional 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), estão atualmente isentos de IRRF. Por outro lado, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o Brasil de acordo com as normas e condições da Resolução 4.373 (“Investidores 4.373”), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, regra geral, estarão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981, artigo 11 da Lei nº 9.249, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente



reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014 cabe destacar que, de acordo com a nova redação do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, dada pela Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022, aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 17% será considerado como jurisdição com tributação favorecida a partir de 1º de janeiro de 2024; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

Os Investidores ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981 e artigo 90 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), em regra sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981 e artigo 11 da Lei nº 9.249 e artigo 89 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

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

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo Federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional), nos termos do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 (“Lei nº 12.431”) e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431 os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários.



IOF:

Imposto sobre operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

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

Foram publicados em 22 de maio de 2025 e 23 de maio de 2025, em edições extras do Diário Oficial da União, os Decretos nº 12.466 e 12.467, com o objetivo de introduzir modificações relevantes no Decreto 6.306/2007, que regulamenta a incidência do IOF. Não obstante as diversas alterações promovidas pelos Decretos 12.466 e 12.467, as alíquotas do IOF nas operações de ingresso e retorno de recursos aplicados por investidor estrangeiro nos mercados financeiro e de capitais foram mantidas em zero.

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

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

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

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores). Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como



decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, não haverá incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta operacional e não a totalidade das receitas auferidas. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), conforme determina o artigo 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003.

Reforma de Tributos Indiretos: Foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132/2023 (“EC 132/23”), que prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços (“CBS”), pelo Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”) e pelo Imposto Seletivo (“IS”). A EC 132/23 prevê que aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis, ainda não promulgadas. Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS. Recentemente, foi publicada a Lei Complementar n.º 214, de 16 de janeiro de 2025 (“LCP 214”), que regulamenta a instituição do IBS, da CBS e do IS. A redação sancionada pelo Presidente da República tem sido alvo de diferentes discussões. Embora não seja esperado que os Titulares de CRI sejam adversamente impactados por estas discussões, recomenda-se o acompanhamento de discussões legislativas atinentes à LCP 214 e/ou de outros projetos de lei que possam eventualmente impactar os investimentos em CRI.

CLÁUSULA XIX – FATORES DE RISCO

19.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Avalistas e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Direitos Creditórios Imobiliários e aos próprios CRI objeto da presente Emissão, regulada pelo presente Termo de Securitização.

19.2. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os fatores de risco envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI estão previstos no Anexo VI deste Termo de Securitização e são exemplificados, de forma não exaustiva, observado que outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também



poderão ter um Efeito Adverso Relevante. Na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no Anexo VI, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

CLÁUSULA XX – DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

20.2. Prevalência das Disposições deste Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

20.3. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora; ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior (“Atrasos de Terceiros”).

20.4. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente instrumento, para que estes produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, este Termo de Securitização tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

20.4.1. Ainda, independente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste instrumento por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este instrumento como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nele previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pela respectivas Partes no âmbito deste instrumento, bem como os demais efeitos produzidos por este instrumento desde a data indicada ao final deste instrumento.

CLÁUSULA XXI – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO



21.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser regidos, interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

21.2. Foro: 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 Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes firmam este Termo de Securitização em forma eletrônica, sendo dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 24 de agosto de 2026.



Página de assinaturas do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 107ª (Centésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Prestes Construtora e Incorporadora Ltda.*”, celebrado em 24 de agosto de 2026, entre a Leverage Companhia Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF/MF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF/MF: 013.181.121-50

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

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF/MF: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
CPF/MF: 092.675.697-40
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

ANEXO I | DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

DATAS DE PAGAMENTO DOS CRI DA 1ª SÉRIE

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



35	13/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	12/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	11/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	12/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	12/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
41	12/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
42	13/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
43	10/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
44	13/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	12/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	11/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	12/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	11/09/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

DATAS DE PAGAMENTO DOS CRI DA 2ª SÉRIE

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



38	12/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
40	12/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
41	13/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
42	10/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
43	13/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
44	12/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	11/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	12/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	11/09/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

DATAS DE PAGAMENTO DOS CRI DA 3ª SÉRIE

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



38	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
39	12/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
40	13/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
41	10/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
42	13/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
43	12/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
44	11/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	12/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	11/09/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

ANEXO II | CARACTERÍSTICAS DA CCI REPRESENTATIVAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

I.I. CCI 001

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de agosto de 2026.
--	--

SÉRIE	1ª	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA					
CNPJ/MF: 48.415.978/0001-40					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista					
CEP	01.310-924	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A					
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin					
CEP	04.578-910	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: PRESTES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.					
CNPJ/MF: 11.010.326/0001-16					
ENDEREÇO: Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, salas 401 a 405, Estrela					
CEP	84.040-130	CIDADE	Ponta Grossa	UF	PR

4. TÍTULO					
O “Instrumento Particular de 12ª (Décima Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Prestes Construtora e Incorporadora LTDA”, celebrado em 24 de agosto de 2026 entre a Devedora, a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, o Breno de Paula Prestes, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro civil, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 043.447.119-47, residente e domiciliado na cidade de Ponta Grossa, no Estado do Paraná, na Rua Dr. Paula Xavier, nº 615, Torre 2, 22º andar, apartamento 2401, Centro, CEP 84.040-010 (“Breno”), e a Prestes S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, salas 401 a 405, Estrela, na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, CEP 84.040-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.377.455/0001-59, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Avalista					

Pessoa Jurídica”, e em conjunto com o Breno, os “Avalistas”), e com a interveniência da Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.648.313/0001-23 (“Viverti Apucarana”), Flora Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.037.641/0001-32 (“Flora”), Vista Oficinas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.397.708/0001-96 (“Vista Oficinas”), Eleva Cilla Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.309.128/0001-81 (“Eleva Cilla”) e BFCX 01 Participações SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.038.728/0001-70 (“BFCX 01” e, em conjunto com a Viverti Apucarana, a Flora, a Vista Oficinas e a Eleva Cilla, as “SPEs”), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, simples, não conversíveis em participação societária, em 3 (três) séries, para colocação privada, da 12ª (décima segunda) emissão da Devedora (“Notas Comerciais” e “Instrumento de Emissão”, respectivamente).

Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI terão o significado previsto no Instrumento de Emissão.

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Denominação da SPE Incorporadora	CNPJ da SPE Incorporadora	Denominação do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana III	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº (Quadras 02, 04, 05, 10, 43 e 44), bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	39.611	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 09, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.281	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 10, lotes 01 a 04 e 18 a 21 bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.282	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 18, lotes 02 a 21, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.284	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana

Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 20, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.285	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 21, lotes 18 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.286	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 38, lotes 18 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.290	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 33, lotes 01 a 34 bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.365	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.366	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 35 lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.367	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 36, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.368	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 37, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.369	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 19, lotes 02 a 27, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	55.497	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana

Prestes CWB03 Incorporação Imobiliária SPE S/A	33.344.777/0001- 22	Liv.In	Bairro Campo Comprido, s/nº, bairro Campo Comprido Curitiba – PR, CEP 81230-162	220.299	8ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba
Vittace Vila Estrela Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	54.303.793/0001- 47	Ideal.e Estrela	Rua Leopoldo Miques, s/nº, lado ímpar, bairro Estrela Ponta Grossa - PR, CEP 84050-27	82.982	1º Registro de Imóveis de Ponta Grossa
LDN Aurora Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	37.864.426/0001- 01	Harmos (Edifício Aurora)	Rua Fermino Barbosa, nº 320, Chácara 36/37, bairro Parque Residencial Aurora, Londrina - PR, CEP 86.047-480	79.533	1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina
Ideale Guarapuava Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	29.928.689/0001- 09	Ideal.e Guarapuava	Avenida Deputado Cezar Silvestri, 1855, bairro Morro Alto Guarapuava - PR, CEP 85064-500	42.726	3º Serviço de Registro de Imóveis de Guarapuava
BFCX 01 Participações SPE Ltda.	24.038.728/0001- 70	Ideal.e (Vittace Vicentino)	Rua Barbosa Rodrigues, s/nº, lado par, Vila Uvaranas, bairro Uvaranas, Ponta Grossa - PR, CEP 84031-490	31.137	2º Registro de Imóveis de Ponta Grossa

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	As Notas Comerciais da Primeira Série terão prazo de vigência de 1.474 (mil quatrocentos e setenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão da Primeira Série.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Primeira Série não será atualizado monetariamente.
Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série	A partir da Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da Primeira Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a respectiva Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da Primeira Série ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo (“ <u>Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série</u> ”), conforme fórmula prevista no Instrumento de Emissão.
Data de Vencimento Final	6 de setembro de 2030, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária

	Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório, Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Instrumento de Emissão.
Amortização Extraordinária Compulsória	A Securitizadora deverá, em cada Data de Pagamento, observada a Ordem de Pagamentos e o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, promover a amortização extraordinária parcial do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração devida e eventuais encargos, em cada Data de Pagamento, prioritariamente com o Valor de Pagamento do Período e, na hipótese de não pagamento deste pela Devedora, com os recursos nas Contas Arrecadadoras, após o pagamento dos itens (i) a (vii) da Ordem de Pagamentos (despesas do patrimônio separado do CRI, recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, Encargos Moratórios, Remuneração vencida, Remuneração vincenda e Amortização Programada vincenda), observados os percentuais previstos no Instrumento de Emissão (“ <u>Amortização Extraordinária Compulsória</u> ”).
Resgate Antecipado Compulsório	Na hipótese de uma Amortização Extraordinária Compulsória ultrapassar 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais, pelo saldo remanescente do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração devida e eventuais encargos (“ <u>Resgate Antecipado Compulsório</u> ”).
Amortização Extraordinária Facultativa	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Notas Comerciais (“ <u>Amortização Extraordinária Facultativa</u> ”), mediante pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa (“ <u>Valor Amortizado</u> ”), acrescido: (a) da Remuneração calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data da Primeira Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive); (b) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa; e (c) de prêmio de pré-pagamento incidente exclusivamente sobre o Valor Amortizado, calculado de acordo com o número de meses transcorridos entre a Data de Emissão da respectiva série e a data

	da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, da seguinte forma: (i) da Data de Emissão da respectiva série até o 12º (décimo segundo) mês, inclusive: 5% (cinco por cento) do Valor Amortizado; (ii) do 13º (décimo terceiro) ao 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive: 4% (quatro por cento) do Valor Amortizado; (iii) do 25º (vigésimo quinto) ao 36º (trigésimo sexto) mês, inclusive: 3% (três por cento) do Valor Amortizado; e (iv) do 37º (trigésimo sétimo) ao 48º (quadragésimo oitavo) mês, inclusive: 2% (dois por cento) do Valor Amortizado (“Prêmio”).
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido: (a) da Remuneração calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data da Primeira Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); (b) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo; e (c) do Prêmio (“ <u>Resgate Antecipado Facultativo</u> ”).
Repactuação Programada	As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da respectiva Remuneração, calculadas <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes que não a Securitizadora, tais encargos não serão suportados pela Securitizadora.
Periodicidade de Pagamento	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento, observada a Ordem de Pagamentos prevista no Instrumento de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, de Resgate Antecipado Compulsório, de

	Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Compulsória e de Amortização Extraordinária Facultativa. A Remuneração das Notas Comerciais e, se houver, a Amortização Extraordinária Compulsória serão pagas mensalmente nas datas previstas no item 8 abaixo (cada uma, “Data de Pagamento”).
Local de Pagamento	Na forma descrita no Instrumento de Emissão.
Garantias	Os Direitos Creditórios Imobiliários são emitidos sem garantia real imobiliária. Sem prejuízo, os Direitos Creditórios Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais, são garantidos pelas seguintes garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Incorporação	Amortização	Taxa de Amortização (“Tai”)
1	08/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	06/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	09/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	08/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
5	05/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
6	10/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
7	08/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
8	07/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	09/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	08/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	06/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	09/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	08/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	05/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	08/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	07/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
17	07/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
18	13/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
19	07/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
20	08/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	07/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
22	07/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	07/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	08/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	06/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%



26	08/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	08/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	08/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
29	07/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
30	09/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
31	06/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
32	09/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	07/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	06/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	08/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	07/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	08/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	07/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	07/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	09/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
41	07/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
42	08/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
43	05/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
44	08/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	07/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	08/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	07/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	06/09/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%



I.II. CCI 002

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de agosto de 2026 /
--	---

SÉRIE	2ª	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA					
CNPJ/MF: 48.415.978/0001-40					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista					
CEP	01.310-924	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin					
CEP	04.578-910	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: PRESTES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.					
CNPJ/MF: 11.010.326/0001-16					
ENDEREÇO: Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, salas 401 a 405, Estrela					
CEP	84.040-130	CIDADE	Ponta Grossa	UF	PR

4. TÍTULO					
O “<i>Instrumento Particular de 12ª (Décima Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Prestes Construtora e Incorporadora LTDA</i>”, celebrado em 24 de agosto de 2026 entre a Devedora, a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, o Breno de Paula Prestes, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro civil, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“<u>CPF/MF</u>”) sob o nº 043.447.119-47, residente e domiciliado na cidade de Ponta Grossa, no Estado do Paraná, na Rua Dr. Paula Xavier, nº 615, Torre 2, 22º andar, apartamento 2401, Centro, CEP 84.040-010 (“<u>Breno</u>”), e a Prestes S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, salas 401 a 405, Estrela, na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, CEP 84.040-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.377.455/0001-59, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“<u>Avalista Pessoa Jurídica</u>”, e em conjunto com o Breno, os “<u>Avalistas</u>”), e com a interveniência da Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.648.313/0001-23					

(“Viverti Apucarana”), Flora Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.037.641/0001-32 (“Flora”), Vista Oficinas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.397.708/0001-96 (“Vista Oficinas”), Eleva Cilla Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.309.128/0001-81 (“Eleva Cilla”) e BFCX 01 Participações SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.038.728/0001-70 (“BFCX 01” e, em conjunto com a Viverti Apucarana, a Flora, a Vista Oficinas e a Eleva Cilla, as “SPEs”), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, simples, não conversíveis em participação societária, em 3 (três) séries, para colocação privada, da 12ª (décima segunda) emissão da Devedora (“Notas Comerciais” e “Instrumento de Emissão”, respectivamente).

Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI terão o significado previsto no Instrumento de Emissão.

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Denominação da SPE Incorporadora	CNPJ da SPE Incorporadora	Denominação do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana III	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº (Quadras 02, 04, 05, 10, 43 e 44), bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	39.611	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 09, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.281	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 10, lotes 01 a 04 e 18 a 21 bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.282	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 18, lotes 02 a 21, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.284	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 20, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.285	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana

Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 21, lotes 18 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.286	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 38, lotes 18 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.290	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 33, lotes 01 a 34 bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.365	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.366	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 35 lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.367	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 36, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.368	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 37, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.369	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 19, lotes 02 a 27, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	55.497	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Prestes CWB03 Incorporação Imobiliária SPE S/A	33.344.777/0001-22	Liv.In	Bairro Campo Comprido, s/nº, bairro Campo Comprido Curitiba – PR, CEP 81230-162	220.299	8ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba

Vittace Vila Estrela Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	54.303.793/0001-47	Ideal.e Estrela	Rua Leopoldo Miques, s/nº, lado ímpar, bairro Estrela Ponta Grossa - PR, CEP 84050-27	82.982	1º Registro de Imóveis de Ponta Grossa
LDN Aurora Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	37.864.426/0001-01	Harmos (Edifício Aurora)	Rua Fermino Barbosa, nº 320, Chácara 36/37, bairro Parque Residencial Aurora, Londrina - PR, CEP 86.047-480	79.533	1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina
Ideale Guarapuava Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	29.928.689/0001-09	Ideal.e Guarapuava	Avenida Deputado Cezar Silvestri, 1855, bairro Morro Alto Guarapuava - PR, CEP 85064-500	42.726	3º Serviço de Registro de Imóveis de Guarapuava
BFCX 01 Participações SPE Ltda.	24.038.728/0001-70	Ideal.e (Vittace Vicentino)	Rua Barbosa Rodrigues, s/nº, lado par, Vila Uvaranas, bairro Uvaranas, Ponta Grossa - PR, CEP 84031-490	31.137	2º Registro de Imóveis de Ponta Grossa

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	As Notas Comerciais da Segunda Série terão prazo de vigência de 1.443 (mil quatrocentos e quarenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão da Segunda Série.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série	A partir da Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 4,49% (quatro inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) ao ano, para as Notas Comerciais da Segunda Série, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a respectiva Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da Segunda Série ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo (“ <u>Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série</u> ”), conforme fórmula prevista no Instrumento de Emissão.
Data de Vencimento Final	6 de setembro de 2030, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório, Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Instrumento de Emissão.

Amortização Extraordinária Compulsória	A Securitizadora deverá, em cada Data de Pagamento, observada a Ordem de Pagamentos e o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, promover a amortização extraordinária parcial do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração devida e eventuais encargos, em cada Data de Pagamento, prioritariamente com o Valor de Pagamento do Período e, na hipótese de não pagamento deste pela Devedora, com os recursos nas Contas Arrecadadoras, após o pagamento dos itens (i) a (vii) da Ordem de Pagamentos (despesas do patrimônio separado do CRI, recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, Encargos Moratórios, Remuneração vencida, Remuneração vincenda e Amortização Programada vincenda), observados os percentuais previstos no Instrumento de Emissão (“<u>Amortização Extraordinária Compulsória</u>”).
Resgate Antecipado Compulsório	Na hipótese de uma Amortização Extraordinária Compulsória ultrapassar 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais, pelo saldo remanescente do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração devida e eventuais encargos (“<u>Resgate Antecipado Compulsório</u>”).
Amortização Extraordinária Facultativa	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Notas Comerciais (“<u>Amortização Extraordinária Facultativa</u>”), mediante pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa (“<u>Valor Amortizado</u>”), acrescido: (a) da Remuneração calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data da Primeira Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive); (b) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa; e (c) de prêmio de pré-pagamento incidente exclusivamente sobre o Valor Amortizado, calculado de acordo com o número de meses transcorridos entre a Data de Emissão da respectiva série e a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, da seguinte forma: (i) da Data de Emissão da respectiva série até o 12º (décimo segundo) mês, inclusive: 5% (cinco por cento) do Valor

	Amortizado; (ii) do 13º (décimo terceiro) ao 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive: 4% (quatro por cento) do Valor Amortizado; (iii) do 25º (vigésimo quinto) ao 36º (trigésimo sexto) mês, inclusive: 3% (três por cento) do Valor Amortizado; e (iv) do 37º (trigésimo sétimo) ao 48º (quadragésimo oitavo) mês, inclusive: 2% (dois por cento) do Valor Amortizado (“Prêmio”).
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido: (a) da Remuneração calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data da Primeira Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); (b) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo; e (c) do Prêmio (“Resgate Antecipado Facultativo”).
Repactuação Programada	As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da respectiva Remuneração, calculadas <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes que não a Securitizadora, tais encargos não serão suportados pela Securitizadora.
Periodicidade de Pagamento	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento, observada a Ordem de Pagamentos prevista no Instrumento de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, de Resgate Antecipado Compulsório, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Compulsória e de Amortização Extraordinária Facultativa.

	A Remuneração das Notas Comerciais e, se houver, a Amortização Extraordinária Compulsória serão pagas mensalmente nas datas previstas no item 8 abaixo (cada uma, “Data de Pagamento”).
Local de Pagamento	Na forma descrita no Instrumento de Emissão.
Garantias	Os Direitos Creditórios Imobiliários são emitidos sem garantia real imobiliária. Sem prejuízo, os Direitos Creditórios Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais, são garantidos pelas seguintes garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Incorporação	Amortização	Taxa de Amortização (“Tai”)
1	06/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	09/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	08/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
4	05/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
5	10/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
6	08/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
7	07/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
8	09/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	08/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	06/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	09/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	08/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	05/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	08/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	07/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
16	07/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
18	07/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
19	08/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
20	07/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	07/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
22	07/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	08/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	06/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	08/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	08/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%



27	08/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
28	07/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
29	09/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
30	06/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
31	09/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
32	07/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	06/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	08/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	07/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	08/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	07/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	07/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	09/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
40	07/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
41	08/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
42	05/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
43	08/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
44	07/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	08/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	07/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	06/09/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%



I.III. CCI 003

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de agosto de 2026 /
---	---

SÉRIE	3ª	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA					
CNPJ/MF: 48.415.978/0001-40					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista					
CEP	01.310-924	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin					
CEP	04.578-910	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: PRESTES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.					
CNPJ/MF: 11.010.326/0001-16					
ENDEREÇO: Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, salas 401 a 405, Estrela					
CEP	84.040-130	CIDADE	Ponta Grossa	UF	PR

4. TÍTULO
O “<i>Instrumento Particular de 12ª (Décima Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Prestes Construtora e Incorporadora LTDA</i>”, celebrado em 24 de agosto de 2026 entre a Devedora, a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, o Breno de Paula Prestes, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro civil, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 043.447.119-47, residente e domiciliado na cidade de Ponta Grossa, no Estado do Paraná, na Rua Dr. Paula Xavier, nº 615, Torre 2, 22º andar, apartamento 2401, Centro, CEP 84.040-010 (“Breno”), e a Prestes S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, salas 401 a 405, Estrela, na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, CEP 84.040-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.377.455/0001-59, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“<u>Avalista Pessoa Jurídica</u>”, e em conjunto com o Breno, os “<u>Avalistas</u>”), e com a interveniência da Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.648.313/0001-23 (“<u>Viverti Apucarana</u>”), Flora Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº

34.037.641/0001-32 (“Flora”), Vista Oficinas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.397.708/0001-96 (“Vista Oficinas”), Eleva Cilla Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.309.128/0001-81 (“Eleva Cilla”) e BFCX 01 Participações SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.038.728/0001-70 (“BFCX 01” e, em conjunto com a Viverti Apucarana, a Flora, a Vista Oficinas e a Eleva Cilla, as “SPEs”), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, simples, não conversíveis em participação societária, em 3 (três) séries, para colocação privada, da 12ª (décima segunda) emissão da Devedora (“Notas Comerciais” e “Instrumento de Emissão”, respectivamente).

Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI terão o significado previsto no Instrumento de Emissão.

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Denominação da SPE Incorporadora	CNPJ da SPE Incorporadora	Denominação do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana III	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº (Quadras 02, 04, 05, 10, 43 e 44), bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	39.611	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 09, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.281	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 10, lotes 01 a 04 e 18 a 21, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.282	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 18, lotes 02 a 21, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.284	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 20, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.285	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana

Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 21, lotes 18 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.286	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 38, lotes 18 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.290	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 33, lotes 01 a 34 bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.365	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.366	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 35 lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.367	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 36, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.368	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 37, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.369	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 19, lotes 02 a 27, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	55.497	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana
Prestes CWB03 Incorporação Imobiliária SPE S/A	33.344.777/0001-22	Liv.In	Bairro Campo Comprido, s/nº, bairro Campo Comprido Curitiba – PR, CEP 81230-162	220.299	8ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba

Vittace Vila Estrela Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	54.303.793/0001-47	Ideal.e Estrela	Rua Leopoldo Miques, s/nº, lado ímpar, bairro Estrela Ponta Grossa - PR, CEP 84050-27	82.982	1º Registro de Imóveis de Ponta Grossa
LDN Aurora Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	37.864.426/0001-01	Harmos (Edifício Aurora)	Rua Fermino Barbosa, nº 320, Chácara 36/37, bairro Parque Residencial Aurora, Londrina - PR, CEP 86.047-480	79.533	1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina
Ideale Guarapuava Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	29.928.689/0001-09	Ideal.e Guarapuava	Avenida Deputado Cezar Silvestri, 1855, bairro Morro Alto Guarapuava - PR, CEP 85064-500	42.726	3º Serviço de Registro de Imóveis de Guarapuava
BFCX 01 Participações SPE Ltda.	24.038.728/0001-70	Ideal.e (Vittace Vicentino)	Rua Barbosa Rodrigues, s/nº, lado par, Vila Uvaranas, bairro Uvaranas, Ponta Grossa - PR, CEP 84031-490	31.137	2º Registro de Imóveis de Ponta Grossa

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	As Notas Comerciais da Terceira Série terão prazo de vigência de 1.413 (mil quatrocentos e treze) dias corridos contados da Data de Emissão Terceira Série.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
Remuneração das Notas Comerciais da Terceira Série	A partir da Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da Terceira Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 4,51% (quatro inteiros e cinquenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a respectiva Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da Terceira Série ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo (“ <u>Remuneração das Notas Comerciais da Terceira Série</u> ”), conforme fórmula prevista no Instrumento de Emissão.
Data de Vencimento Final	6 de setembro de 2030, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório, Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Instrumento de Emissão.

Amortização Extraordinária Compulsória	A Securitizadora deverá, em cada Data de Pagamento, observada a Ordem de Pagamentos e o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, promover a amortização extraordinária parcial do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração devida e eventuais encargos, em cada Data de Pagamento, prioritariamente com o Valor de Pagamento do Período e, na hipótese de não pagamento deste pela Devedora, com os recursos nas Contas Arrecadadoras, após o pagamento dos itens (i) a (vii) da Ordem de Pagamentos (despesas do patrimônio separado do CRI, recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, Encargos Moratórios, Remuneração vencida, Remuneração vincenda e Amortização Programada vincenda), observados os percentuais previstos no Instrumento de Emissão (“<u>Amortização Extraordinária Compulsória</u>”).
Resgate Antecipado Compulsório	Na hipótese de uma Amortização Extraordinária Compulsória ultrapassar 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais, pelo saldo remanescente do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração devida e eventuais encargos (“<u>Resgate Antecipado Compulsório</u>”).
Amortização Extraordinária Facultativa	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Notas Comerciais (“<u>Amortização Extraordinária Facultativa</u>”), mediante pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa (“<u>Valor Amortizado</u>”), acrescido: (a) da Remuneração calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data da Primeira Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive); (b) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa; e (c) de prêmio de pré-pagamento incidente exclusivamente sobre o Valor Amortizado, calculado de acordo com o número de meses transcorridos entre a Data de Emissão da respectiva série e a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, da seguinte forma: (i) da Data de Emissão da respectiva série até o 12º (décimo segundo) mês, inclusive: 5% (cinco por cento) do Valor

	Amortizado; (ii) do 13º (décimo terceiro) ao 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive: 4% (quatro por cento) do Valor Amortizado; (iii) do 25º (vigésimo quinto) ao 36º (trigésimo sexto) mês, inclusive: 3% (três por cento) do Valor Amortizado; e (iv) do 37º (trigésimo sétimo) ao 48º (quadragésimo oitavo) mês, inclusive: 2% (dois por cento) do Valor Amortizado (“Prêmio”).
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido: (a) da Remuneração calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data da Primeira Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); (b) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo; e (c) do Prêmio (“Resgate Antecipado Facultativo”).
Repactuação Programada	As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da respectiva Remuneração, calculadas <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes que não a Securitizadora, tais encargos não serão suportados pela Securitizadora.
Periodicidade de Pagamento	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento, observada a Ordem de Pagamentos prevista no Instrumento de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, de Resgate Antecipado Compulsório, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Compulsória e de Amortização Extraordinária Facultativa.

	A Remuneração das Notas Comerciais e, se houver, a Amortização Extraordinária Compulsória serão pagas mensalmente nas datas previstas no item 8 abaixo (cada uma, “Data de Pagamento”).
Local de Pagamento	Na forma descrita no Instrumento de Emissão.
Garantias	Os Direitos Creditórios Imobiliários são emitidos sem garantia real imobiliária. Sem prejuízo, os Direitos Creditórios Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais, são garantidos pelas seguintes garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Incorporação	Amortização	Taxa de Amortização (“Tai”)
1	09/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	08/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
3	05/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
4	10/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
5	08/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
6	07/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
7	09/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
8	08/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	06/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	09/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	08/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	05/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	08/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	07/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
15	07/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
17	07/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
18	08/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
19	07/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
20	07/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	07/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
22	08/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	06/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	08/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	08/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	08/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
27	07/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%



28	09/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
29	06/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
30	09/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
31	07/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
32	06/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
33	08/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
34	07/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	08/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	07/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	07/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	09/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
39	07/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
40	08/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
41	05/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
42	08/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
43	07/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
44	08/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	07/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	06/09/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%



ANEXO III | DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 107ª (centésima sétima) emissão, de classe única, em 3 (três) séries (“CRI” e “Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que **(i)** nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI lastro desta Emissão, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, nas Contas Arrecadadoras e na Conta de Liquidação; e **(ii)** verificou a legalidade e ausência de vícios na Oferta e na Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, precisão, consistência, suficiência e atualização das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 107ª (Centésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Prestes Construtora e Incorporadora Ltda.*” (“Termo de Securitização”).

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

São Paulo, [data].

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

ANEXO IV | DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE DA CCI

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária e sob a Forma Escritural*”, firmado em 24 de agosto de 2026, entre a Instituição Custodiante e a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o número 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Securitizadora” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), **DECLARA**, para os fins do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/04”) e dos artigos 33, inciso I, e 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, que lhe foi entregue, para custódia, (i) 1 (uma) via original, emitida eletronicamente, e assinada da Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual foram emitidas 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, as quais se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 107ª (centésima sétima) emissão da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) por meio do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 107ª (Centésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Prestes Construtora e Incorporadora Ltda.*”, celebrado em 24 de agosto de 2026, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os direitos creditórios imobiliários que elas representam e seus acessórios e garantias, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada e do artigo 18, parágrafo 4º da Lei nº 10.931/04; e (ii) 1 (uma) via do Termo de Securitização.

São Paulo, [data].

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



ANEXO V | DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin – CEP 04.578-910
CNPJ/MF nº: 36.113.876/0004-34
Cidade / Estado: São Paulo / SP
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003, expedida pela OAB/RJ
CPF/MF nº: 001.362.577-20

No âmbito da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: CRI
Número da Emissão: 107ª (Centésima Sétima)
Classe Única: Sim
Número de Séries: 3 (três) séries
Emissora: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: Serão emitidos 30.000 (trinta mil) CRI
Espécie: N/A
Forma: Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [data].

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

ANEXO VI FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos neste Anexo VI deste Termo de Securitização, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um Efeito Adverso Relevante, 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 Avalistas, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta seção como possuindo também significados semelhantes.

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

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta, aos CRI, à Emissora, à Devedora e aos Avalistas, incluindo:

a) Riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

b) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

A concessão de crédito representado pelas Notas Comerciais foi baseada na análise das informações da Devedora e dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e, portanto, diretamente atrelada à situação financeira da Devedora, cuja deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares de CRI. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

c) Eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Emissora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, que são representados pelas CCI.

d) Riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Não aplicável, tendo em vista que não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

e) Riscos da Oferta

Risco em função do Registro Automático na CVM e não análise prévia da CVM ou da ANBIMA

A Oferta será objeto de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram e não serão objeto de análise prévia pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Oferta, posteriormente fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor.

Adicionalmente, a Oferta também não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pelos Avalistas não foram objeto de análise prévia pela referida entidade.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Ausência de coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas

em função dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco relacionado à auditoria jurídica

O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora e os Avalistas. Adicionalmente, até a Data de Emissão, a auditoria legal ainda não havia sido concluída. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração pelos Titulares de CRI.

A auditoria legal conduzida para a Emissão adotou valor de corte para a análise dos contratos financeiros celebrados pela Devedora, pelos Avalistas e pelas Fiduciárias, de modo que os instrumentos de valor inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) não foram objeto de análise. Com relação a tais instrumentos, não foram verificadas, entre outros aspectos, a existência de obrigações de fazer e de não fazer, de hipóteses de vencimento antecipado, de restrições à contratação de novo endividamento, à outorga de garantias, à alienação de ativos ou à distribuição de lucros e dividendos, tampouco a existência de ônus, gravames ou vinculações que recaiam sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ou sobre as Unidades.

A eventual existência de disposições dessa natureza em contratos financeiros não analisados poderá (i) ensejar o vencimento antecipado de outras dívidas da Devedora, dos Avalistas e/ou das Fiduciárias em razão da própria Emissão, da constituição das Garantias ou da vinculação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; (ii) restringir, condicionar ou impedir a livre disposição dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e, com isso, comprometer a eficácia da Cessão Fiduciária e o enquadramento dos Recebíveis Elegíveis; e (iii) afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, hipóteses em que os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos valores devidos.

O mesmo valor de corte de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) foi adotado na análise dos processos judiciais e administrativos em que figuram como parte a Devedora, os Avalistas e as Fiduciárias, de modo que as demandas de valor da causa inferior a esse montante não foram objeto de análise. Com relação a tais demandas, não foram verificados, entre outros aspectos, a natureza e o objeto dos pedidos, a probabilidade de perda, a existência de condenação, de garantia prestada ou de decisões que determinem bloqueio, penhora, arresto ou indisponibilidade de bens, recebíveis ou contas, tampouco a existência de

constrições ou vinculações que recaiam sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ou sobre as Unidades.

A eventual existência de demandas dessa natureza não analisadas poderá (i) revelar contingências relevantes, com impacto adverso sobre a situação econômico-financeira e sobre a capacidade de pagamento da Devedora, dos Avalistas e/ou das Fiduciárias; (ii) resultar em medidas de constrição sobre ativos, recebíveis ou contas, inclusive sobre recursos que transitem pelas Contas Arrecadoras, com prejuízo ao fluxo dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e ao atendimento da Razão Mínima de Garantia; e (iii) comprometer a eficácia da Cessão Fiduciária, o enquadramento dos Recebíveis Elegíveis e a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, hipóteses em que os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos valores devidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Ausência de auditoria dos imóveis objeto da Destinação dos Recursos e dos imóveis vinculados aos Empreendimentos objeto da Cessão Fiduciária

Não foi conduzida auditoria legal específica sobre os imóveis objeto da Destinação dos Recursos, tampouco sobre os imóveis vinculados aos Empreendimentos cujos direitos creditórios decorrentes da comercialização das Unidades constituem objeto da Cessão Fiduciária. Desta forma, não foram verificados, entre outros aspectos, a cadeia dominial e a regularidade dos títulos aquisitivos, a regularidade do registro dos respectivos memoriais de incorporação, a existência de ônus, gravames, restrições, ações reais ou pessoais reipersecutórias, a regularidade e a vigência das licenças e dos alvarás de construção, a obtenção do “habite-se”, a instituição, a validade ou o cancelamento de patrimônio de afetação e a regularidade urbanística e ambiental dos Empreendimentos.

Nesse sentido, as Unidades e os direitos creditórios delas decorrentes podem estar sujeitos a ônus, gravames, restrições ou vícios não identificados, observado que, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, as Fiduciárias declararam que as Unidades encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, exceto pelas hipotecas constituídas em favor da Caixa Econômica Federal no âmbito do financiamento dos respectivos Empreendimentos.

A existência de vícios, ônus ou irregularidades não identificados poderá (i) comprometer a validade, a exigibilidade ou a exequibilidade dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e, consequentemente, o seu enquadramento como Recebíveis Elegíveis e o atendimento da Razão Mínima de Garantia; (ii) dificultar ou inviabilizar a comprovação da Destinação dos Recursos, na forma prevista neste Termo de Securitização; e (iii) afetar adversamente os Empreendimentos e a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, hipóteses em que os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos valores devidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Restrições de negociação ao público investidor em geral

Os CRI da presente Emissão somente poderão ser revendidos a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, desde que atendidos os requisitos do artigo 43-A da Resolução CVM 60. Os CRI da presente Emissão **não** poderão ser revendidos investidores em geral.

Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário e a vedação à negociação junto ao público investidor em geral como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar as restrições mencionadas acima para que possa negociar os seus CRI, o Investidor pode ter dificuldade de liquidez na venda dos CRI o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

Nos termos deste Termo de Securitização, os CRI são distribuídos pela própria Emissora, sob o regime de melhores esforços de colocação, não havendo instituição intermediária líder contratada.

Este Termo de Securitização prevê diversas Condições Precedentes para Integralização dos CRI, sendo certo que o cumprimento, pela Emissora, das obrigações nele assumidas está condicionado ao atendimento de tais Condições Precedentes para Integralização dos CRI, nos termos da Cláusula 4.7 deste Termo de Securitização, até a Data da Primeira Integralização.

As Condições Precedentes para Integralização dos CRI foram acordadas entre a Emissora e a Devedora, de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Operação e das demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes para Integralização dos CRI até a Data da Primeira Integralização, a Emissora avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou renunciar à referida condição precedente, observado que as dispensas deverão ser ratificadas pelos Investidores Profissionais por meio de declaração expressa constante dos Boletins de Subscrição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes para Integralização dos CRI que não tenha sido dispensada ensejará a inexigibilidade das obrigações da Emissora, bem como eventual requerimento de revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.

Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Termo de Securitização, e a Emissora, a Devedora e os Avalistas não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Adicionalmente, conforme previsto no Instrumento de Emissão, o não cumprimento das Condições Precedentes de Integralização das Notas Comerciais nos prazos ali estabelecidos poderá acarretar o cancelamento de pleno direito das Notas Comerciais, sem qualquer ônus às partes contratantes, exceto no que se refere ao pagamento das comissões devidas nos termos dos demais Documentos da Operação, bem como ao pagamento das despesas da Emissão, conforme aplicáveis.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A Oferta é conduzida pela própria Emissora, sem instituição intermediária, o que reduz as salvaguardas usualmente aplicáveis às ofertas intermediadas e pode ensejar conflito de interesses

A distribuição pública dos CRI é realizada diretamente pela Emissora, sob o regime de melhores esforços de colocação, sem a contratação de instituição intermediária líder e sem contrato de distribuição, na forma autorizada às companhias securitizadoras pela Resolução CVM 60, observados os limites e condições nela previstos. Não há, portanto, instituição intermediária independente encarregada de elaborar o plano de distribuição, de conduzir a diligência sobre a Devedora, os Avalistas e as Fiduciárias ou de verificar a suficiência das informações divulgadas ao mercado: tais funções, inclusive os deveres de adequação do investimento ao perfil dos investidores e de tratamento justo e equitativo, são desempenhadas pela própria

Emissora. Os Investidores Profissionais não contam, assim, com a avaliação independente que uma instituição intermediária contratada usualmente proporciona.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco pela Inexistência de Rating

Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de *rating*, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará sobre os eventos de liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI.

Na hipótese da decisão da Assembleia Especial de Titulares de CRI não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares de CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares dos Direitos Creditórios Imobiliários. Nesse caso, os rendimentos oriundos da Direitos Creditórios Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da mesma Emissora

O Agente Fiduciário poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar, eventualmente, em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI da outra eventual emissão, o que poderá afetar de maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. 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.

Ademais, não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou excussão das Garantias, serão bem-sucedidos, e mesmo que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terão um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização Programada dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Riscos de insuficiência das Garantias, quando constituídas, e de dificuldades no processo de execução

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução ou excussão das Garantias, sendo que não é possível afirmar se isso ocorrerá de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos das Garantias.

Não há como assegurar que as Garantias, quando necessárias, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários, historicamente, apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que possibilite a seus titulares sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo das respectivas emissões, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores caso necessite se desfazer dos CRI antes do vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização Programada

Os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização Programada e a Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada

para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A participação de Investidores Profissionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta pode resultar na redução da liquidez dos CRI

Será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas, observadas as exceções previstas na regulamentação. O investimento nos CRI por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. Não há garantias de que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A ocorrência de Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Compulsório pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em determinados casos de antecipação dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Amortização Extraordinária Compulsória, ou o Resgate Antecipado Compulsório, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida neste Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo previsto neste Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Todos os recursos que estejam depositados na Conta Centralizadora e nas Contas Arrecadoras, a título de Fundo de Despesas, Fundo de Reserva ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito da Emissão, serão remunerados exclusivamente a partir de aplicações em bases diárias nos Investimentos Permitidos, correspondentes a instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os

Investimentos Permitidos estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e da Devedora no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora e da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias. As informações financeiras da Emissora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o Investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Menor

Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujo patrimônio é administrado separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes das CCI, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada ou a não realização dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e não-pagamento das despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese, a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas ou não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos integrantes do Patrimônio Separado não sejam suficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares de CRI, na proporção que cada um representa com relação à Emissão, mediante aporte de recursos adicionais, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos de restrições de utilização dos Empreendimentos pelo Poder Público

Restrições aos Empreendimentos podem ser aplicadas pelo Poder Público, modificando assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá implicar na perda da propriedade total ou parcial de tais imóveis, hipótese que poderá afetar os Direitos Creditórios Imobiliários e poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios

A Emissora renunciou à sua faculdade de manter a posse direta sobre os documentos originais que comprovam a titularidade sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, sendo que a Devedora será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluído, mas não se limitando aos Contratos Imobiliários, exceto a Escritura de Emissão de CCI e o Instrumento de Emissão, cuja custódia de 1 (uma) via digital será de responsabilidade e realizada pela Instituição Custodiante.

A Devedora e a Emissora, não realizam e não realizarão, conforme aplicável, tal guarda diretamente, e sim contarão com prestador de serviço terceirizado para a guarda. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios poderá dificultar a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de indisponibilidade da Taxa DI

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser utilizada a última Taxa DI disponível naquela data. No caso de ausência de apuração, divulgação ou limitação da utilização ou extinção da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, a Taxa SELIC; ou (iii) exclusivamente na ausência deste, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade da Taxa DI, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de falecimento do Avalista Pessoa Física

Na hipótese de falecimento do Breno, e caso não sejam cumpridos no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do falecimento, (a) que a totalidade dos herdeiros do Breno indiquem a prestação de garantia fidejussória, desde que não tenham formalizado renúncia ao direito de herança no âmbito do respectivo processo de inventário; ou (b) que a Devedora indique nova garantia, real ou fidejussória, desde que, em qualquer das hipóteses acima, a respectiva substituição de garantia seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI e devidamente formalizada no prazo adicional de até 90 (noventa) dias, contados da referida aprovação, poderá ser declarado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, o que acarretará na antecipação do prazo de vigência dos CRI, o que poderá ocasionar impacto adverso aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido neste Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderá ser afetada negativamente em razão da dispersão ou da concentração da titularidade dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora

As informações do formulário de referência da Securitizadora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a atualidade, completude, veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Securitizadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos Relacionados ao Servicer e ao Backup Servicer e à cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários

O *Backup Servicer* é responsável exclusivamente pelo espelhamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, sendo toda administração e cobrança das parcelas dos Contratos Imobiliários mantida junto ao *Servicer*, cuja remuneração será arcada com os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Imobiliários, (i) deve-se considerar que os serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários serão prestados pelo *Servicer*, caso o *Servicer* deixe, por alguma razão, de prestar os serviços de administração e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários para a Emissora, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários poderá ser prejudicado; e (ii) deve-se considerar que os serviços contratados pela Emissora junto ao *Backup Servicer* são de mero espelhamento e também são prestados pelo *Backup Servicer* a outras empresas, sendo que não há como assegurar a prioridade por parte do *Backup Servicer* em relação aos procedimentos de verificação e acompanhamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

O pagamento pela prestação dos serviços do *Backup Servicer*, será realizado diretamente pela Emissora, com recursos do Fundo de Despesas e/ou com recursos do Fundo de Reserva. Dessa forma, os custos inerentes a prestação dos serviços pelo *Backup Servicer* decorrerão do fluxo dos Direitos Creditórios Imobiliários. Caso e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com tais despesas, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento das referidas despesas, podendo resultar na interrupção dos serviços pelo *Backup Servicer*.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Prestadores de serviços dos CRI

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como agente fiduciário, instituição custodiante, escriturador, agente de liquidação, *Servicer* e *Backup Servicer*, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus

preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Não obstante, a Emissora mantém e poderá manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com algum destes prestadores de serviço. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e tais prestadores de serviço e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores, na medida que afete a prestação dos serviços no âmbito da Emissão. Conforme descrito neste Termo de Securitização, os prestadores de serviço da Emissão poderão ser substituídos somente mediante deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão. Caso os prestadores de serviço faltem com a diligência deles esperada na prestação dos serviços no âmbito da Emissão, é possível que a defesa dos interesses dos Titulares de CRI ou a transparência com relação à situação financeira da Emissora, conforme o caso, seja afetada negativamente, gerando prejuízos relevantes aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de desapropriação dos Empreendimentos

Os Empreendimentos poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Empreendimentos e, consequentemente, a adimplência dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente a eles vinculados e a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, de forma que os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos valores devidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Insuficiência de recursos para o financiamento da totalidade das obras dos Empreendimentos

Os recursos líquidos captados com a Emissão, no valor total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), serão utilizados para a consecução, o desenvolvimento e/ou o término da construção dos Empreendimentos, na forma da Destinação dos Recursos e do Cronograma Indicativo. Tais recursos não são suficientes para financiar a totalidade das obras dos Empreendimentos, cuja conclusão depende da obtenção de recursos adicionais, provenientes, entre outras fontes, de recursos próprios da Devedora e das Fiduciárias, das receitas decorrentes da comercialização das Unidades e de financiamento à produção, observado que, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, existem hipotecas constituídas em favor da Caixa Econômica Federal no âmbito do financiamento dos respectivos Empreendimentos. Caso os recursos adicionais não sejam obtidos, sejam obtidos em montante insuficiente ou em condições menos favoráveis, ou caso os custos das obras superem os valores orçados, inclusive em razão de inflação, de

aumento do preço de matérias-primas ou de indisponibilidade de mão de obra, as obras dos Empreendimentos poderão ser atrasadas, interrompidas, paralisadas ou não concluídas. Uma vez que os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente decorrem exclusivamente da comercialização das Unidades que integram os Empreendimentos, tal circunstância poderá reduzir o volume e comprometer a pontualidade do fluxo de recursos arrecadado nas Contas Arrecadoras, provocar o desenquadramento da Razão Mínima de Garantia, com a consequente obrigação de reforço de garantia, de amortização extraordinária ou de aporte de recursos, e afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, de forma que os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos valores devidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Performance

Tendo em vista que determinados Empreendimentos que encontram-se em fase de construção na data de formalização deste Termo de Securitização, e que Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente decorrem da comercialização das Unidades que integram os Empreendimentos e, no caso dos Direitos Creditórios Pró Soluta, o seu pagamento pelos Adquirentes está, em parcela relevante, vinculado ao andamento e à conclusão das respectivas obras, inclusive no que se refere à parte do preço de aquisição financiada pela Caixa Econômica Federal.

Em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, bem como na hipótese de não obtenção ou de atraso na obtenção do “habite-se” e do registro da instituição do condomínio, poderá haver aumento da inadimplência dos Adquirentes, elevação do número de distratos, rescisões e resoluções dos Contratos Imobiliários e retardamento da celebração de novos Contratos Imobiliários, com a consequente redução do fluxo dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente arrecadado nas Contas Arrecadoras e o desenquadramento da Razão Mínima de Garantia.

Adicionalmente, nessas hipóteses a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir as obrigações pecuniárias decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, de forma que os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos valores devidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos relativos à concentração de Investidores

Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários, o que poderá acarretar prejuízos para tais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de utilização do sistema de assinatura digital e da formalização dos Documentos da Operação e dos Documentos Comprobatórios

Os Documentos da Operação e os Documentos Comprobatórios poderão ser assinados: (i) fisicamente; (ii) através de sistema de assinatura digital, que contará com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da edição da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; ou (iii) através de meio eletrônico, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. A validade da formalização dos Documentos da Operação e dos Documentos Comprobatórios por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação ou os Documentos Comprobatórios serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

f) Riscos da Emissora

Os principais fatores de risco da Emissora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora, favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM (<https://sistemas.cvm.gov.br/>), neste website, clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar “Leverage Companhia Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “Leverage Companhia Securitizadora”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2025 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FCA – Formulário Cadastral”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download do Formulário Cadastral da Emissora.

Manutenção do registro de companhia securitizadora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A administração da Emissora e a existência de uma equipe qualificada

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado dos CRI, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Risco Operacional

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Riscos relacionados aos prestadores de serviços da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

g) Riscos da Devedora

A Devedora está exposta a riscos associados aos setores de incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis prontos e em construção

A Devedora se dedica à incorporação de empreendimentos imobiliários e à construção de edifícios e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil ou outros eventos imprevisíveis e extraordinários, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, consequentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”) ou do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”), flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas e eventos imprevisíveis e extraordinários que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais, ou outros fatores;
- alterações legislativas, regulatórias ou mercadológicas que podem impedir a Devedora no futuro, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, ou ser compelidas a reconhecer o direito de arrependimento dos adquirentes com a consequente devolução das quantias eventualmente pagas ainda no curso das obras do empreendimento, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;

- redução da demanda por motivos diversos, de ordem pessoal, por parte dos clientes;
- alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, podem levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de terrenos para empreendimentos ou a escassez destes em certas regiões ou de alguma vocação específica para determinados segmentos do mercado ou, ainda, o aumento significativo dos custos de aquisição de terrenos, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;
- impactos negativos na Devedora pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de unidades em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção;
- impactos negativos na Devedora decorrentes de adquirentes terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos imobiliários da Devedora e/ou das áreas onde estes estão localizados;
- percepção negativa dos adquirentes quanto à conveniência e atratividade das propriedades da Devedora e nas áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;
- impacto negativo nas margens de lucro da Devedora que pode ser causado pelo aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- escassez ou indisponibilidade de terrenos aptos a receberem novos empreendimentos imobiliários da Devedora pode ter efeito adverso relevante sobre suas estratégias de negócios;
- escassez ou ausência de oportunidades para o desenvolvimento de empreendimentos podem desaparecer ou diminuir significativamente;

- a Devedora pode ser afetada pela diminuição ou interrupção de fornecimento de materiais de construção, de mão de obra e/ou de equipamentos;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma estimado por fatos alheios à vontade ou fora do controle da Devedora que extrapolem inclusive os limites de tolerância, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes;
- alterações supervenientes na legislação municipal que podem afetar adversamente a quantidade de unidades originalmente planejada para lançamento, o curso do processo de aprovação dos projetos e/ou a equação econômico-financeira idealizada para o empreendimento;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários da Devedora; e
- eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Devedora.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima elencados em caráter exemplificativo, pode causar um efeito material adverso na condição financeira da Devedora e nos seus resultados operacionais, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Devedora de vender as unidades disponíveis em seus empreendimentos pelos preços previstos, reduzindo suas margens de lucro

No desenvolvimento das suas atividades a Devedora adquire novos terrenos para implantar seus empreendimentos. O intervalo entre a data em qual adquire um terreno para um empreendimento, a data de seu lançamento à comercialização e a data de entrega das suas unidades aos clientes varia conforme o empreendimento, momento e estratégia de lançamento, inclusive de forma faseada, sua tipologia, tamanho do terreno e quantidade de unidades, município onde se localiza e características físicas do terreno e da infraestrutura que o serve, dentre outros. Existe, nesse intervalo, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos. As despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Consequentemente, o valor de mercado de unidades

disponíveis em estoque, de terrenos não empreendidos ou de terrenos a empreender podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários) poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Devedora. Em razão desses fatores, a Devedora pode ser forçada a vender unidades com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que às originalmente previstas, bem como, podem ser obrigadas a reduzir substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Todos estes eventos poderão afetar adversamente seus negócios e resultados, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso e ocupação do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, artístico e cultural, bem como de seu entorno, assim como, desapropriações, intervenções urbanísticas e gerais do poder público, restrições convencionais de loteamentos e regras de vizinhança que incluem, além das posturas urbanísticas, horários específicos e outras restrições para execução de determinadas atividades, dentre outros. Para desenvolver as suas atividades inerentes aos empreendimentos imobiliários, a Devedora deve obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. A Devedora se empenha em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à atividade da Devedora, o que poderá afetar de modo adverso suas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Devedora, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, inclusive com potencial alteração de projetos aprovados ou de alvarás, licenças, autorizações ou permissões já previamente obtidos, ou (iii) que obterão todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento de empreendimentos, fazendo com que a Devedora incorra em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a atividade da Devedora.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos destinados aos empreendimentos da Devedora, em implantação ou já comercializados, são de responsabilidade direta ou indireta da Devedora e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento ou remediação. Adicionalmente, a Devedora poderá ser responsabilizada por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de sua responsabilidade, tais como disposição final de resíduos ou supressão de vegetação. A ocorrência desses

eventos poderá causar impacto negativo nas atividades da Devedora, resultados operacionais e situação financeira, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Alterações na legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária sobre a Devedora, e, consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária sobre a Devedora e seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Devedora, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais aos preços dos imóveis em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Devedora pode ser adversamente afetada. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis da Devedora ou afetando suas margens e rentabilidade.

As Controladas da Devedora podem estar sujeitas à apuração de tributos devidos pelo (i) regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos; (ii) pelo Programa de Integração Social (PIS); e (iii) pelo Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na legislação tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que esta não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as sociedades de propósito específico estão sujeitas, o que pode impactar adversamente a Devedora, e, assim, acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos que afetem os financiamentos vigentes poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira da Devedora e os seus resultados operacionais

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou também o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes no atual Regime Especial de Tributação aplicável ao setor imobiliário ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda da Devedora estejam em vigor, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais poderão ser materialmente prejudicados, na

medida em que a Devedora não puder alterar tais contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no Congresso Nacional, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um novo imposto federal sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, a Devedora poderá vir a sofrer um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. Além disso, tais reformas poderiam ensejar no aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos seus clientes e que poderão vir a aumentar o preço final dos produtos aos seus clientes, reduzindo a demanda por seus empreendimentos ou afetando suas margens e sua condição financeira, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados de seus negócios, e poderia acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relacionado a processos judiciais e contingências da Devedora

A Devedora figura como ré em ação coletiva de indenização por danos materiais e morais (processo nº 0015577-59.2023.8.16.0044), em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Apucarana/PR, proposta pela Associação dos Moradores do Residencial Solo Sagrado de Apucarana, na qual se discutem alegadas irregularidades construtivas no empreendimento Residencial Solo Sagrado, especialmente quanto ao sistema de esgotamento sanitário e à existência de taludes e encostas nas unidades habitacionais. A ação possui valor da causa de R\$ 11.612.255,50 (onze milhões, seiscentos e doze mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta centavos) e, conforme relatório de contingência elaborado pelos assessores jurídicos responsáveis pelo acompanhamento do processo, com data-base de 20 de agosto de 2026, encontra-se classificada como de risco de perda possível, em fase anterior ao saneamento, sem que tenha havido, até a presente data, condenação, execução, constituição de garantia judicial ou constrição sobre ativos da Devedora.

Não obstante a inexistência, na data deste Termo de Securitização, de condenação ou de decisão que determine bloqueio, penhora ou indisponibilidade de bens, recebíveis, contas ou demais ativos da Devedora, o prosseguimento e o eventual desfecho desfavorável da referida demanda poderão (i) resultar em condenação da Devedora ao pagamento de indenização de valor relevante, com impacto adverso sobre a sua situação econômico-financeira e sobre a sua capacidade de honrar as obrigações pecuniárias decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários; (ii) ensejar, em fase de cumprimento de sentença ou de execução, medidas de constrição sobre ativos, recebíveis ou contas da Devedora, inclusive sobre recursos que transitem pelas Contas Arrecadoras, com prejuízo ao fluxo dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e ao atendimento da Razão Mínima de Garantia..

Vinculação de Contratos Imobiliários a outra operação e dependência de sua liberação para a constituição da Cessão Fiduciária

Parcela dos Contratos Imobiliários de titularidade das Fiduciantes, que integrarão o objeto da Cessão Fiduciária, encontra-se, na data deste Termo de Securitização, cedida fiduciariamente em garantia no âmbito de outra operação de estruturação de crédito das Fiduciantes. Em razão dessa vinculação preexistente, tais Contratos Imobiliários e os respectivos direitos creditórios somente poderão ser cedidos fiduciariamente no âmbito desta Emissão após a sua liberação da referida operação, a qual depende de providências das Fiduciantes e da anuência do respectivo credor, não sujeitas ao controle da Emissora nem da Securitizadora.

Nesse contexto, a liberação dos referidos Contratos Imobiliários e a consequente constituição da Cessão Fiduciária sobre os respectivos direitos creditórios vinculados a outra operação de estruturação de crédito das Fiduciantes poderão (i) não ocorrer, ocorrer apenas parcialmente ou sofrer atrasos, caso a anuência à liberação não seja obtida, seja obtida em parte ou fique sujeita a condições adicionais; (ii) comprometer a plena constituição e a eficácia da Cessão Fiduciária, o enquadramento dos respectivos direitos creditórios como Recebíveis Elegíveis e o atendimento da Razão Mínima de Garantia, inclusive em razão da subsistência de gravame em favor da outra operação enquanto não concluída a liberação; e (iii) reduzir o volume e comprometer a pontualidade do fluxo dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente arrecadado nas Contas Arrecadoras, hipóteses em que os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos valores devidos.

A Devedora pode enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas, abusivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou “TAC”). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público brasileiro também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. A Devedora está sujeita a reclamações decorrentes de suas atividades, ou de atividades do seu ciclo de produção, que contam com a participação

de terceiros que podem agir de forma diversa daquela orientada pela Devedora e, ainda que indiretamente e com direito regressivo por parte da Devedora, causar contingências as quais a Devedora será a responsável perante terceiros. Ainda que terceiros ajam em nome da Devedora sem qualquer vínculo ou autorização, como nas hipóteses de comercialização fantasma de unidades dos empreendimentos por corretores não autorizados, a Devedora arcará com eventuais desdobramentos perante seus clientes na forma do Código de Defesa do Consumidor. Caso a Devedora enfrente restrições e multas nos termos do Código de Defesa do Consumidor, isso poderá afetar sua reputação, seus negócios, resultados operacionais, e situação financeira, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora e suas controladas estão sujeitas à extensa regulamentação ambiental, e caso não observem a regulamentação aplicável ou fiquem sujeitas à regulamentação mais rigorosa, seus negócios podem ser prejudicados.

As sociedades do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Novas leis ou regulamentos podem ser aprovados, implementados ou interpretados que podem afetar, de forma adversa, os negócios e resultado operacionais e financeiros da Devedora e de suas controladas.

As necessidades de atendimento às normas ambientais, inclusive quanto à obtenção de autorizações para o desenvolvimento de suas atividades, podem significar atrasos no cronograma de execução das obras, bem como fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, loteamento e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Ainda, de acordo com as normas ambientais, na qualidade de proprietária ou operadora de empreendimentos imobiliários, a Devedora pode ser responsabilizada por medidas de gerenciamento ambiental, de potencial ou efetiva contaminação, tais como investigações, remediação e monitoramentos, relacionados à presença de substâncias químicas de interesse no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos respectivos terrenos, decorrentes de atividades antrópicas.

Caso a Devedora e suas controladas não consigam cumprir a legislação ambiental aplicável, estarão sujeitas, dentre outras penalidades, à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, loteamento e construção imobiliária.

Nesse sentido, com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do

meio ambiente poderá impedir ou levar a Devedora a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os resultados da Devedora.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, o que pode resultar em atrasos nos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora.

A ocorrência de qualquer dos referidos eventos pode exigir que a Devedora e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando o desenvolvimento de seus empreendimentos mais custoso, afetando adversamente seus resultados operacionais e sua situação financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder posição no mercado em certas circunstâncias, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais e o seu fluxo de caixa

Uma série de empreendedores de diferentes segmentos e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, condomínio de lotes e loteamento, (iii) na tomada de recursos financeiros para os empreendimentos imobiliários e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a situação financeira da Devedora e os seus resultados operacionais, causando, ainda, a perda de posição no mercado.

Na medida em que um ou mais de um dos concorrentes inicie uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por suas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante sua situação financeira e resultados operacionais, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A receita da Devedora é reconhecida com base no método do percentual de execução (POC – Percentage of Completion), apurado pela razão entre os custos incorridos e os custos totais orçados para a obra. A complexidade do método exige a revisão contínua dos orçamentos, com potencial impacto em seus resultados financeiros.

Esse método exige a atualização contínua dos orçamentos utilizados como base para o reconhecimento da receita, especialmente no que se refere aos custos com materiais, insumos, mão de obra e demais componentes operacionais. A Devedora pode enfrentar limitações na eficácia de seus processos internos para (a) capturar de forma tempestiva variações imprevistas nos custos de construção, inclusive aquelas decorrentes de eventos de caso fortuito ou força maior; e (b) refletir essas variações de forma assertiva na atualização dos orçamentos de obra. Como consequência, falhas na revisão oportuna desses orçamentos podem impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, sobretudo em contextos de maior instabilidade inflacionária ou volatilidade de preços.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade Média

Alterações da legislação de uso e ocupação do solo dos municípios em que a Devedora desenvolve seus empreendimentos, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente os resultados operacionais da Devedora

Além da obrigação de revisão periódica, as municipalidades têm o poder de alterar extraordinariamente as suas regras de uso e ocupação do solo, notadamente no que diz respeito aos potenciais construtivos e restrições de utilização das áreas adquiridas ou a serem adquiridas pela Devedora. Caso as prefeituras dos municípios em que a Devedora desenvolve seus empreendimentos implementem condições restritivas à implantação de empreendimentos em terrenos adquiridos pela Devedora, isto poderá trazer prejuízos para a Devedora de forma geral, alterando as premissas sob as quais os empreendimentos foram idealizados. Adicionalmente, possível morosidade nos processos de aprovação de projetos, liberações para execução de obras e emissão dos certificados de conclusões de obras, “habite-se”, podem ocasionar atrasos no fluxo de recebimentos da Devedora decorrentes da venda das unidades dos empreendimentos, com impactos negativos nos resultados financeiros, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora está sujeita a riscos relacionados a projetos arquitetônicos

A Devedora sujeita-se a risco de que o projeto arquitetônico desenvolvido para determinado empreendimento contenha algum vício técnico significativo, faça uso ineficiente do potencial construtivo do terreno, ou mesmo que tenha recepção desfavorável por potenciais compradores, consequentemente impactando as condições comerciais do projeto e, eventualmente, exigindo adequações onerosas de projeto, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo dos empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora.

As matérias-primas básicas utilizadas pela Devedora na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados pela Devedora, podendo causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer. Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A utilização de mão-de-obra terceirizada, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Devedora, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Devedora pode, por sua vez, vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas de referidas empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira da Devedora e os resultados desta, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Por fim, tendo em vista que a Devedora terceiriza parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Devedora poderão ser prejudicadas, o que acarretaria um efeito adverso nos resultados e condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Menor / Materialidade Menor

h) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

Interferência do Governo Brasileiro na economia

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora ou da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora ou da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo que, assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora ou da Devedora, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil, que podem causar impacto adverso relevante nas atividades dos envolvidos no presente Termo de Securitização. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora, a Devedora e os Avalistas não têm controle sobre as medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro, nem podem prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores tais como, mais não limitados a variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário, e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Direitos Creditórios Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI.

O Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN 5.118, e a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024 (“Resolução CMN 5.121”). Posteriormente, em 22 de agosto de 2024, o CMN publicou a Resolução nº 5.163, de 22 de agosto de 2024, conforme alterada, e Resolução nº 5.212,

de 22 de maio de 2025, conforme alterada. Referidas normas reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. As novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de certificados de recebíveis imobiliários. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Experiência recente com securitização no Brasil

A securitização de direitos creditórios imobiliários e do agronegócio são operações recentes no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, bem como a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio nos últimos anos.

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos. Em razão da recente experiência com a securitização no Brasil e das incertezas dela decorrentes, essa modalidade de operação está sujeita a discussões jurídicas que poderão ter um Efeito Adverso Relevante e/ou sobre os setores e agentes (*players*) financiados e investidores, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menos previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e da Resolução CMN 5.121). Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacificada, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta e/ou dos CRI, podendo ocasionar perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

No passado, o Brasil registrou altas taxas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la e especulações sobre quais medidas seriam adotadas, efeitos negativos sobre a economia brasileira.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação podem incluir uma política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

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

Quaisquer medidas futuras adotadas pelo governo brasileiro, incluindo reduções adicionais nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real brasileiro podem desencadear inflação, afetando negativamente o desempenho geral da economia brasileira, a Emissora e, também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, questões financeiras e resultados da Emissora, da Devedora e/ou dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos recentes no Brasil

Os Investidores que decidirem pelo investimento nos CRI devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar ou não melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora e os Avalistas. O Brasil enquanto nação atualmente é classificado (sovereign credit rating) como “BB-” pela agência Standard & Poor’s Rating Services e pela agência Fitch Ratings Brasil Ltda. e como “Ba2” pela agência Moody’s, o que representa um grau especulativo de investimento. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e dos Avalistas e conseqüentemente suas capacidades de pagamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Efeitos dos mercados internacionais e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, ou políticas econômicas diferenciadas têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora, a Devedora ou os Avalistas.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e o eventual aumento nas taxas de juros de títulos públicos de países desenvolvidos podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil e, portanto, poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia e, Rússia e Faixa de Gaza, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros.

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Vladimirovich Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Adicionalmente, não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil. Tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções. Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Emissora, da Devedora ou dos Avalistas, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Neste mesmo sentido, em 7 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamás” lançou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fósseis, culminando na inflação dos seus preços, encarecendo a produção e custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

Além dos casos descritos acima, destacam-se: (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iii) crises econômicas em diversas partes da Europa e do mundo. Esses eventos podem gerar uma série de efeitos negativos nos mercados de capitais, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, incluindo flutuações nos preços de títulos de empresas cotadas, redução da disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, variação nas taxas de câmbio e inflação, entre outros. Esses cenários podem afetar o mercado de capitais brasileiro, afetando a situação financeira da Securitizadora e da Devedora, impactando diretamente o fluxo de pagamento dos CRI da presente Emissão. A alta nos preços dos combustíveis e do gás, juntamente com a possível valorização do dólar, pode gerar pressão inflacionária adicional e dificultar a recuperação econômica do Brasil, criando um cenário de alta incerteza que pode ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar diretamente nossas operações

O surto de doenças transmissíveis, em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Securitizadora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Securitizadora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo COVID-19, zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A disseminação de doenças transmissíveis, pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional dos Adquirentes, e, conseqüentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Adquirentes pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

ANEXO VII | RELAÇÃO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU SOCIEDADE INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NESTA DATA

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 20/01/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendente recebimento do Contrato Social da VALE DO JORDÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. formalizando a oneração das Quotas Alienadas Fiduciariamente.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 20/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas- SPE BCanton; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas - The First; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel; (x) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - EBHP; e (xi) Cessão Fiduciária de Recebíveis - The First.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 02/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pedências: Livro de Registro de Ações das Companhias cujas Ações foram alienadas fiduciariamente e contratos sociais das SPEs cujas quotas foram alienadas fiduciariamente.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Meridiano Participações Ltda; (b) Guilherme Fernandes Bonini; (c) Gonçalo Lara Campos Matarazzo; (d) Luiz André Matarazzo; e (e) Ricardo Casali Pavan; (ii) Alienação Fiduciária de Ações - Alienação sobre (a) 1.000 ações da Longitude Hortolândia CVA 8 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (b) 1.000 ações da Longitude Sumaré CVA 13 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (c) 1.000 ações da Longitude Jaguariúna CVA 1 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (d) 1.000 ações da Longitude Monte Mor CVA 3 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (e) 1.000 ações da Longitude Sumaré MCMV 22 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$	

1.000,00; (f) Longitude Piracicaba CVA 5 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (g) 1.000 ações da Longitude Indaiatuba MCMV 10 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (h) 581.000 ações da QRTZ 14 Incorporações de imóveis SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 581.000,00; (i) 7.001.000 ações da Cidade Norte - Atanazio Francisco SPE S.A., no valor de R\$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R\$ 7.001.000,00; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre (a) 1.000 quotas da Longitude Sumaré MCMV 24 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., no valor de R\$ 1,00 por quota, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (b) 1.000 quotas da Longitude Paulínia MCMV 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., no valor de R\$ 1,00 por quota, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; (c) 1.000 quotas da Longitude Itaim Paulista MCMV 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., no valor de R\$ 1,00 por quota, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00; e (d) 1.000 quotas da Longitude Mirassol MCMV 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., no valor de R\$ 1,00 por quota, perfazendo o valor total de R\$ 1.000,00.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos - Cessão fiduciária sobre (a) todos os frutos, lucros, rendimentos, bonificações, distribuições e demais direitos em relação às Quotas de propriedade da Longitude Incorporação e Urbanismo Ltda. e Longitude Parceiros Vendas de Imóveis Ltda.; e (b) todos os valores e bens recebidos ou distribuídos à Longitude Incorporação e Urbanismo Ltda. e Longitude Parceiros Vendas de Imóveis Ltda. a título de qualquer permuta, venda ou qualquer outra forma de disposição de qualquer das Participações.; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 25/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária sobre o imóvel identificado sobre a matrícula de nº 75.216 do 6º Ofício Extrajudicial de Imperatriz; (ii) Fiança: Fiança cedida por (a) Guilherme Luiz da Silva; (b) Antassya Ferreira Leite Silva; (c) Ana Luiza Martires Silva; (d) Dimas Luiz da Silva Filho; e (e) Mayara Santos Bonfim da Silva; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Taiã Spindola Soares; (b) Fernanda Melo Lindoso; (c) Lucas Correia Moreira; (d) Conceito Incorporações Ltda.; e (e) LRF Participações Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Garden) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Quintas) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iv) Alienação Fiduciária de Participações (Garden) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Garden Ville SPE Ltda., representativa de 100% do seu capital social, de titularidade de Lucas Correa Moreira e Conceito Incorporações Ltda; (v) Alienação Fiduciária de Participações (Quintas) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Quintas Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade de Taiã Spindola Soares e Conceito Incorporações Ltda.; (vi) Cessão Fiduciária de Participações (Garden) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as	

Unidades; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Quintas) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (viii) - Fundo de Despesas; (ix) Fundo de Obras; (x) Fundo de Recebíveis; e (xi) Fundo de Reserva.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 54
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.500.000,00	Quantidade de ativos: 20500
Data de Vencimento: 07/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel de e 4 (quatro) futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo, que será erigido no Imóvel objeto da matrícula n°108.010, do 13° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.700.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 07/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sobre três futuras unidades autônomas ("Unidades Garantia") do Empreendimento Alvo ("CONDOMÍNIO FRANCA 303) a ser erigido no imóvel (Matrícula n° 200.003).	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 25/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por LIFE PARTICIPAÇÕES LTDA, TRADE PARTICIPAÇÕES LTDA, FORM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, VIE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, BENZ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, MAICON OLIVEIRA, IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA, JAMES JOSÉ RAMOS e DENISE MÜLLER RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das SPEs (Vetter 26 SPE, Vetter 17 SPE, Vetter 28 SPE) de titularidade da VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA. (iii) Cessão Fiduciária de Rendimentos - Todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, como lucros e dividendos, auferidos posteriormente à quitação dos respectivos Planos Empresários. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Direitos Creditórios Sobrejo: Parcelas dos contratos de compra e venda dos Empreendimentos Garantia que sobejarem após a quitação do Plano Empresário e as parcelas que excederem o Valor Mínimo de Desligamento (VMD) e ireitos Creditórios Contas Vinculadas: Recursos depositados nas Contas Vinculadas (contas correntes na Caixa Econômica Federal) que não forem usados para a quitação do Plano Empresário, exceto valores liberados diretamente para a Conta de Livre Movimentação durante a fase de obras. (v) Fundo de Despesa - Constituição, com recursos da integralização dos CRI (R\$ 90.000,00 inicial), destinado ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não	

pagamento pela Devedora. (vi) Fundo de Reserva - Constituição, com recursos da integralização dos CRI, de um fundo para atendimento das Obrigações Garantidas em caso de inadimplemento. O valor inicial é de R\$ 2.000.000,00.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/12/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 14,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária - Direitos creditórios (atuais e futuros) da venda de unidades do empreendimento "Loteamento Jardim Panorâmico. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - 100% das quotas do capital social da JVF Panorâmico. (iii) Aval - prestado pela J Par Participações Ltda.. (iv) Fundo de Reserva - Retenção de parte do valor da emissão equivalente a 6 parcelas mensais de juros e amortização. (v) Fundo de Despesa - A Emissora se obriga a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, de um montante inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que será utilizado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI. (vi) Fundo de Obras - Recursos retidos para liberação conforme o cronograma de obras e poderá servir como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 26/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.100.000,00	Quantidade de ativos: 30100000
Data de Vencimento: 24/03/2036	
Taxa de Juros: PRE + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Garantia fidejussória prestada de forma irrevogável e irretratável por pessoas físicas (Intervenientes Garantes), que respondem solidariamente pelo cumprimento integral de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da emissão. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Direito real de garantia sobre imóveis de propriedade da Emitente ou de terceiros, cujas matrículas são vinculadas à operação, conferindo à Credora a propriedade resolúvel dos bens até a liquidação total da dívida, permitindo a excussão extrajudicial em caso de inadimplemento. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Transferência em garantia da titularidade de recebíveis presentes e futuros (e seus respectivos fluxos financeiros) oriundos da comercialização de unidades imobiliárias dos empreendimentos Jardim Dubai, Residencial Pienza e Jardim Nápoles, segregados em contas vinculadas. (iv) Fundo de Reserva: Mecanismo de garantia financeira constituído pela retenção de montantes do fluxo de recebíveis ou aporte inicial, mantido em conta específica para assegurar o pagamento de juros e principal em situações de descasamento de caixa ou insuficiência de garantia. (v) Fundo de Despesas: Reserva financeira constituída e mantida em conta vinculada para assegurar o pagamento de tributos, taxas, emolumentos cartorários, honorários de auditoria e demais custos operacionais e de manutenção da estrutura de securitização, garantindo a continuidade da operação. (vi)	

Fundo de Obras: Garantia destinada a assegurar a execução física e o cronograma financeiro dos empreendimentos imobiliários (Jardim Dubai, Pienza e Jardim Nápoles), sendo alimentado por percentuais do fluxo de recebíveis para evitar a interrupção das obras e a desvalorização do lastro. Conforme aprovado na assembleia realizada no dia 29/04/2026, todas as garantias outorgadas pela E2 SPE ou a ela relacionadas foram integralmente liberadas e substituídas pelas garantias outorgadas pela E10 SPE ou a ela relacionadas.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 24/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 26/04/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações Societárias e Distribuições - Alienação fiduciária sobre as participações e distribuições (lucros, dividendos, etc.) das sociedades SPEs (Por do Sol e na Teriva 241). (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios- Cessão fiduciária dos direitos creditórios (presentes e futuros) oriundos dos contratos de promessa de compra e venda das unidades dos empreendimentos. (iii) Fiança - Fiança irrevogável e irretroatável para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas prestada de forma limitada ao respectivo percentual o capital social da Devedora por Argon Urbanismo Ltda, Gilbratar Participações Ltda, Petúnia Participações Ltda, Toctao Urbanismo S.A. (iv) Fundo de Reserva - Fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias de obrigações assumidas pela Devedora, O valor de constituição inicial é de R\$ 900.000,00 (constituído/recomposto pela Devedora e pelas Cedentes). (v) Fundo de Liquidez - Formado com recursos retidos dos recebíveis em caso de desenquadramento da Razão de Garantia. (vi) Fundo de Despesas - Cobrir inadimplências pecuniárias no pagamento das Despesas Recorrentes e demais Despesas da Operação (incluindo tributos aplicáveis). Valor de Constituição Inicial: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), retido dos primeiros recursos a serem disponibilizados.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 08/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel prestada por IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A., que atua na qualidade de Emissora e fiduciante. A Alienação Fiduciária abrange 5 (cinco) futuras unidades autônomas do empreendimento imobiliário de uso misto a ser construído: Loja 01, Unidade autônoma nº 31, Unidade autônoma nº 191, Unidade autônoma nº 211 e Unidade autônoma nº 231.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
--

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 86
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 26/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 180000
Data de Vencimento: 15/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.108.000,00	Quantidade de ativos: 10108
Data de Vencimento: 31/01/2031	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 20/01/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendente recebimento do Contrato Social da VALE DO JORDÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. formalizando a oneração das Quotas Alienadas Fiduciariamente.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 20/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas- SPE BCanton; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas - The First; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel; (x) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - EBHP; e (xi) Cessão Fiduciária de Recebíveis - The First.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Taiã Spindola Soares; (b) Fernanda Melo Lindoso; (c) Lucas Correia Moreira; (d) Conceito Incorporações Ltda.; e (e) LRF Participações Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Garden) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Quintas) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iv) Alienação Fiduciária de Participações (Garden) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Garden Ville SPE Ltda., representativa de 100% do seu capital social, de titularidade de Lucas Correa Moreira e Conceito Incorporações Ltda; (v) Alienação Fiduciária de Participações (Quintas) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Quintas Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade de Taiã Spindola Soares e Conceito Incorporações Ltda.; (vi) Cessão Fiduciária de Participações (Garden) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Quintas) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (viii) - Fundo de Despesas; (ix) Fundo de Obras; (x) Fundo de Recebíveis; e (xi) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/01/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 14,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária - Direitos creditórios (atuais e futuros) da venda de unidades do empreendimento "Loteamento Jardim Panorâmico. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - 100% das quotas do capital social da JVF Panorâmico. (iii) Aval - prestado pela J Par Participações Ltda.. (iv) Fundo de Reserva - Retenção de parte do valor da emissão equivalente a 6 parcelas mensais de juros e amortização. (v) Fundo de Despesa - A Emissora se obriga a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, de um montante inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que será utilizado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI. (vi) Fundo de Obras - Recursos retidos para liberação conforme o cronograma de obras e poderá servir como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 26/03/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
--

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 24/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39000
Data de Vencimento: 15/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.365.000,00	Quantidade de ativos: 7365
Data de Vencimento: 31/01/2031	
Taxa de Juros: 14% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 26/04/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações Societárias e Distribuições - Alienação fiduciária sobre as participações e distribuições (lucros, dividendos, etc.) das sociedades SPEs (Por do Sol e na Teriva 241). (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios- Cessão fiduciária dos direitos creditórios (presentes e futuros) oriundos dos contratos de promessa de compra e venda das unidades dos empreendimentos. (iii) Fiança - Fiança irrevogável e irretroatável para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas prestada de forma limitada ao respectivo percentual o capital social da Devedora por Argon Urbanismo Ltda, Gilbratar Participações Ltda, Petúnia Participações Ltda, Toctao Urbanismo S.A. (iv) Fundo de Reserva - Fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias de obrigações assumidas pela Devedora, O valor de constituição inicial é de R\$ 900.000,00 (constituído/recomposto pela Devedora e pelas Cedentes). (v) Fundo de Liquidez - Formado com recursos retidos dos recebíveis em caso de desenquadramento da Razão de Garantia. (vi) Fundo de Despesas - Cobrir inadimplências pecuniárias no pagamento das Despesas Recorrentes e demais Despesas da Operação (incluindo tributos aplicáveis). Valor de Constituição Inicial: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), retido dos primeiros recursos a serem disponibilizados.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/01/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendente recebimento do Contrato Social da VALE DO JORDÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. formalizando a oneração das Quotas Alienadas Fiduciariamente.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Taiã Spindola Soares; (b) Fernanda Melo Lindoso; (c) Lucas Correia Moreira; (d) Conceito Incorporações Ltda.; e (e) LRF Participações Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Garden) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Quintas) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iv) Alienação Fiduciária de Participações (Garden) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Garden Ville SPE Ltda., representativa de 100% do seu capital social, de titularidade de Lucas Correa Moreira e Conceito Incorporações Ltda; (v) Alienação Fiduciária de Participações (Quintas) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Quintas Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade de Taiã Spindola Soares e Conceito Incorporações Ltda.; (vi) Cessão Fiduciária de Participações (Garden) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Quintas) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (viii) - Fundo de Despesas; (ix) Fundo de Obras; (x) Fundo de Recebíveis; e (xi) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/02/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 14,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária - Direitos creditórios (atuais e futuros) da venda de unidades do empreendimento "Loteamento Jardim Panorâmico. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - 100% das quotas do capital social da JVF Panorâmico. (iii) Aval - prestado pela J Par Participações Ltda.. (iv) Fundo de Reserva - Retenção de parte do valor da emissão equivalente a 6 parcelas mensais de juros e amortização. (v) Fundo de Despesa - A Emissora se obriga a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, de um montante inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que será utilizado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao	

Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI. (vi) Fundo de Obras - Recursos retidos para liberação conforme o cronograma de obras e poderá servir como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 26/04/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 24/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.000.000,00	Quantidade de ativos: 81000
Data de Vencimento: 15/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

ANEXO VIII-A | EMPREENDIMENTOS

Denominação da SPE Incorporadora	CNPJ da SPE Incorporadora	Denominação do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório	Patrimônio de Afetação	Possui habite-se?	Está sob o regime de Incorporação?
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana III	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº (Quadras 02, 04, 05, 10, 43 e 44), bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	39.611	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana	SIM - AV-17/39.611, de 23.12.2024	NÃO	SIM - R-16/39.611, de 23.12.2024
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 09, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.281	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana	SIM - AV-6/47.281, de 10.06.2025	NÃO	SIM - R-5/47.281, de 10.06.2025
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 10, lotes 01 a 04 e 18 a 21 bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.282	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana	SIM - AV-6/47.282, de 10.06.2025	NÃO	SIM - R-5/47.282, de 10.06.2025
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 18, lotes 02 a 21, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.284	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana	SIM - AV-6/47.284, de 10.06.2025	NÃO	SIM - R-5/47.284, de 10.06.2025

Denominação da SPE Incorporadora	CNPJ da SPE Incorporadora	Denominação do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório	Patrimônio de Afetação	Possui habite-se?	Está sob o regime de Incorporação?
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 20, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.285	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana	SIM - AV-6/47.285, de 10.06.2025	NÃO	SIM - R-5/47.285, de 10.06.2025
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 21, lotes 18 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.286	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana	SIM - AV-6/47.286, de 10.06.2025	NÃO	SIM - R-5/47.286, de 10.06.2025
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 38, lotes 18 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	47.290	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana	SIM - AV-8/47.290, de 10.06.2025	NÃO	SIM - R-5/47.220, de 10.06.2025
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 33, lotes 01 a 34 bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.365	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana	SIM - AV-7/48.365, de 10.06.2025	NÃO	SIM - R-5/48.365, de 10.06.2025
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.366	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana	SIM - AV-8/48.366, de 10.06.2025	NÃO	SIM - R-5/48.366, de 10.06.2025

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/03XJC-UX5QW-22XJC7-PH8LD>.

Denominação da SPE Incorporadora	CNPJ da SPE Incorporadora	Denominação do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório	Patrimônio de Afetação	Possui habite-se?	Está sob o regime de Incorporação?
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 35 lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.367	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana	SIM - AV-8/48.367, de 10.06.2025	NÃO	SIM - R-5/48.367, de 10.06.2025
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 36, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.368	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana	SIM - AV-8/48.368, de 10.06.2025	NÃO	SIM - R-5/48.368, de 10.06.2025
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 37, lotes 01 a 34, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	48.369	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana	SIM - AV-8/48.369, de 10.06.2025	NÃO	SIM - R-5/48.369, de 10.06.2025
Viverti Apucarana 03 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	38.648.313/0001-23	Viverti Apucarana IV	Loteamento Conjunto Habitacional Solo Sagrado, s/nº, quadra 19, lotes 02 a 27, bairro Parque da Raposa, Apucarana - PR, CEP 86806-465	55.497	1º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana	SIM - AV-5/55.497, de 10.06.2025	NÃO	SIM - R-5/55.497, de 10.06.2025
Prestes CWB03 Incorporação Imobiliária SPE S/A	33.344.777/0001-22	Liv.In	Bairro Campo Comprido, s/nº, bairro Campo Comprido Curitiba – PR, CEP 81230-162	220.299	8ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba	SIM - AV-4/220.299, de 4.10.2022	NÃO	SIM – R-3/220.299 de 4.10.2022
Vittace Vila Estrela Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	54.303.793/0001-47	Ideal.e Estrela	Rua Leopoldo Miques, s/nº, lado ímpar, bairro Estrela Ponta Grossa - PR, CEP 84050-27	82.982	1º Registro de Imóveis de Ponta Grossa	SIM - AV-4/82.982, de 3.10.2025	NÃO	SIM - R-3/82.982, de 3.10.2025

Denominação da SPE Incorporadora	CNPJ da SPE Incorporadora	Denominação do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório	Patrimônio de Afetação	Possui habite-se?	Está sob o regime de Incorporação?
LDN Aurora Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	37.864.426/0001-01	Harmos (Edifício Aurora)	Rua Fermino Barbosa, nº 320, Chácara 36/37, bairro Parque Residencial Aurora, Londrina - PR, CEP 86.047-480	79.533	1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina	SIM - Av.9/79.533, de 11.11.2025	NÃO	SIM - R.8/79.533, de 11.11.2025 (revalidada pela Av.12/79.533, de 07.07.2026)
Ideale Guarapuava Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	29.928.689/0001-09	Ideal.e Guarapuava	Avenida Deputado Cezar Silvestri, 1855, bairro Morro Alto Guarapuava - PR, CEP 85064-500	42.726	3º Serviço de Registro de Imóveis de Guarapuava	SIM - AV-5/42.726, DE 18.9.2024	NÃO	SIM - R-4/42.726, DE 16.9.2024
BFCX 01 Participações SPE Ltda.	24.038.728/0001-70	Ideal.e (Vittace Vicentino)	Rua Barbosa Rodrigues, s/nº, lado par, Vila Uvaranas, bairro Uvaranas, Ponta Grossa - PR, CEP 84031-490	31.137	2º Registro de Imóveis de Ponta Grossa	SIM - AV-14/31.137	NÃO	SIM - R-12/31.137, de 25.06.2024

ANEXO VIII-B | DESTINAÇÃO DE RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DE USO DOS RECURSOS DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

TOTAL DE R\$ 30.000.000,00 (TRINTA MILHÕES DE REAIS)

Empreendimento	CNPJ/MF	Nº Matrícula	Empreendimentos	Total	2º Semestre de 2026	1º Semestre de 2027	2º Semestre de 2027	1º Semestre de 2028
VIVERTI APUCARANA 03 INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA SPE LTDA	38.648.313/0001-23	39.611	Viverti Apucarana III e IV	R\$ 4.887.321,02	R\$ 1.821.505,86	R\$ 711.104,61	R\$ 2.042.447,97	R\$ 312.262,58
VIVERTI APUCARANA 03 INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA SPE LTDA	38.648.313/0001-23	47.281; 47.282; 47.284; 47.285; 47.286; 47.290; 48.365; 48.366; 48.367; 48.368; 48.369; 55.497	Viverti ApucaranaIV	R\$ 4.887.321,02	R\$ 1.821.505,86	R\$ 711.104,61	R\$ 2.042.447,97	R\$ 312.262,58
PRESTES CWB03 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA	33.344.777/0001-22	220299	Liv.In	R\$ 4.546.122,27	R\$ -	R\$ 4.546.122,27		R\$ -
VITTACE VILA ESTRELA EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	54.303.793/0001-47	82982	Ideal.e Estrela	R\$ 5.812.702,10	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.812.702,10	
LDN AURORA EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	37.864.426/0001-01	79.533	Harmos	R\$ 4.428.280,21		R\$ 4.428.280,21	R\$ -	R\$ -
IDEALE GUARAPUAVA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE SA	29.928.689/0001-09	42.726	Ideal.e Guarapuava	R\$ 2.711.995,31	R\$ -	R\$ 2.711.995,31		
BFCX 01 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	24.038.728/0001-70	31.137	Ideal.e	R\$ 2.726.258,06	R\$ -	R\$ 1.113.453,94	R\$ 1.612.804,12	R\$ -
Total				R\$ 30.000.000,00				

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que 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 das Notas Comerciais. 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 VIII-C | RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

MODELO DE DECLARAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORIUNDOS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PRESTES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

À

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

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

CEP 01310-924, São Paulo – SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Com cópia para:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101/1102, Torre Norte, Condomínio Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin

CEP 04.578-910, São Paulo – SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Semestre de referência: ____/____/____ a ____/____/____

[•]^a Comprovação

PRESTES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na Rua Nestor Guimarães, nº 111, 4º andar, salas 401 a 405, Estrela, CEP 84.040-130, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 11.010.326/0001-16, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Emitente**”), declara para os devidos fins que utilizou, no semestre de referência acima indicado, os recursos obtidos por meio do “*Instrumento Particular de 12ª (Décima Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Prestes Construtora e Incorporadora Ltda.*”, celebrado em 24 de agosto de 2026, exclusivamente na consecução, desenvolvimento e/ou término da construção dos Empreendimentos indicados no Anexo I ao referido instrumento, conforme abaixo descritos:

Ref.	SPE/Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da obra (%)	Destinação dos recursos / etapa do projeto (aquisição, construção ou reforma)	Documento (nº da NF-e / DOC / outros)	Comprovante de pagamento (recibo / TED / boleto)
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Percentual do recurso utilizado no semestre							[•]%
Valor destinado no semestre							R\$ [•]
Valor total desembolsado à Emitente							R\$ [•]
Saldo a destinar							R\$ [•]
Valor Total da Emissão							R\$ 30.000.000,00

Acompanham a presente declaração os Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, nos termos da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Instrumento de Emissão.

A Emitente declara que as notas fiscais, os comprovantes de pagamento e os demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emitente e/ou por empresas do seu grupo econômico utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

[Local], [•] de [•] de 20[•].

PRESTES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ANEXO IX | DESPESAS

Despesas Flat						
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 5.700,00	0,00%	R\$ 5.700,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 1.800,00	0,00%	R\$ 1.800,00
CVM 3ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 1.500,00	0,00%	R\$ 1.500,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R\$ 8.700,00	0,00%	R\$ 8.700,00
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96
Anbima - 1 série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
Anbima - 1 série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Anbima - 2º série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
Anbima - 2º série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Anbima - 3º série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
Anbima - 3º série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão e Distribuição	FLAT	-	R\$ 30.000,00	11,15%	R\$ 33.764,77
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97
Oliveira Trust	Escriturador de CRI + Liquidação (3 série)	FLAT	-	R\$ 16.800,00	12,15%	R\$ 19.123,51
Oliveira Trust	Escriturador de NC (3 série)	FLAT	-	R\$ 14.600,00	12,15%	R\$ 16.619,24
Oliveira Trust	Custodiante	FLAT	-	R\$ 6.000,00	16,75%	R\$ 7.207,21

Oliveira Trust	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 5.000,00	16,75%	R\$ 6.006,01
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 17.000,00	16,75%	R\$ 20.420,42
Oliveira Trust	Agente Registrador (1 lastro)	FLAT	-	R\$ 5.000,00	16,75%	R\$ 6.006,01
Neo	Auditoria	FLAT	-	R\$ 49.995,00	14,25%	R\$ 58.303,21
TOTAL				R\$ 200.624,96		R\$ 224.182,31
*Custos estimados						0,75%
**Taxa mínima da CVM R\$809,16						

Despesas Recorrentes							
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 17.000,00	16,75%	R\$ 20.420,42	R\$ 20.420,42
Oliveira Trust	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	16,75%	R\$ 7.207,21	R\$ 7.207,21
Oliveira Trust	Escriturador de CRI + Liquidação (3 série)	ANUAL	-	R\$ 16.800,00	16,75%	R\$ 20.180,18	R\$ 20.180,18
Oliveira Trust	Escriturador de NC (3 série)	ANUAL	-	R\$ 14.600,00	16,75%	R\$ 17.537,54	R\$ 17.537,54
Oliveira Trust	Verificação de destinação de recursos	SEMESTRAL	-	R\$ 1.200,00	16,75%	R\$ 1.441,44	R\$ 2.882,88
Neo**	Servicer	MENSAL		R\$ 5.555,00	14,25%	R\$ 6.478,13	R\$ 77.737,56
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\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97	R\$ 54.023,64
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R\$ 900,00	11,15%	R\$ 1.012,94	R\$ 1.012,94
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R\$ 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R\$ 87,00	0,00%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00

B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008%	R\$	240,00	0,00%	R\$	240,00	R\$	2.880,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$	330,00	0,00%	R\$	330,00	R\$	3.960,00
TOTAL									R\$	219.197,50
*Custos estimados										0,73%
**Neo: Monitoramento Mensal (Recorrente): R\$ 5 por contrato										

ANEXO X | FLUXOS DE SECURITIZAÇÃO

CRI DA PRIMEIRA SÉRIE

Razão Social da Emissora Leverage Companhia Securitizadora				CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 107ª		Série Classe Única – 1ª Série
Data de emissão 24/08/2026	Data de vencimento 11/09/2030	Quantidade 19.000	Preço unitário (R\$) R\$1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 19.000.000,00	
Instituição Custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª Integralização	
Lastro CCI representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários	Razão Social da Devedora / Cedente Prestes Construtora e Incorporadora Ltda.		CNPJ da Devedora / Cedente 11.010.326/0001-16		
Devedor é cia aberta? Não		Devedor é EGEM ou EFRF? Não	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\$ 30.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo da Remuneração dos CRI Seniores 1ª Série		Taxa de juros 4,50%	Critério juros 252 dias úteis	Periodicidade juros <i>Pro rata temporis</i> (útil ou corrido) Dias Úteis	
Incorporação de juros? Não		Dia de pgto de juros Periodicidade de juros 14/10/2026 – Mensal	Carência p/ pgto de juros – a partir de N/A	Periodicidade de amortização Única, na Data de Vencimento	
Dia de pgto da amortização 11/09/2030		Carência p/ pgto de amortização N/A	Base para amortização VNE	Segue caderno de fórmulas B3? Sim	
Garantia Fidejussória? N/A	Razão Social do Garantidor N/A			CNPJ do Garantidor N/A	

Garantia Real? N/A	Razão Social do Garantidor N/A			CNPJ do Garantidor N/A
Descrição da garantia Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Nas hipóteses previstas na Cláusula 8.2 e 8.4 do Termo de Securitização		Fórmula de resgate Não	
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Nas hipóteses previstas na Cláusula 8.1 e 8.3 do Termo de Securitização		Fórmula de amortex Não	
Admite recompra? Não	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 Automático	Público da oferta Profissional	Bookbuil ding Não	Distribuição parcial Não
Regime de colocação Melhores Esforços de Colocação	Forma de integralização À vista ou a prazo, em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Sim	Data de início de negociação 1º Dia Útil subsequente à integralização
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padroniz ação N/A	Rating N/A

CRI DA SEGUNDA SÉRIE

Razão Social da Emissora Leverage Companhia Securitizadora			CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 107ª	Série Classe Única – 2ª Série
Data de emissão 24/09/2026	Data de vencimento 11/09/2030	Quantidade 6.000	Preço unitário (R\$) R\$1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 6.000.000,00
Instituição Custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª Integralização
Lastro CCI representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários	Razão Social da Devedora / Cedente Prestes Construtora e Incorporadora Ltda.		CNPJ da Devedora / Cedente 11.010.326/0001-16	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	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\$ 30.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo da Remuneração dos CRI Seniores 1ª Série	Taxa de juros 4,49%	Critério juros 252 dias úteis	Periodicidade juros <i>Pro rata temporis</i> (útil ou corrido) Dias Úteis	
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros 11/11/2026 – Mensal	Carência p/ pgto de juros – a partir de N/A	Periodicidade de amortização Única, na Data de Vencimento	
Dia de pgto da amortização 11/09/2030	Carência p/ pgto de amortização N/A	Base para amortização VNE	Segue caderno de fórmulas B3? Sim	
Garantia Fidejussória? N/A	Razão Social do Garantidor N/A			CNPJ do Garantidor N/A

Garantia Real? N/A	Razão Social do Garantidor N/A			CNPJ do Garantidor N/A
Descrição da garantia Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Nas hipóteses previstas na Cláusula 8.2 e 8.4 do Termo de Securitização		Fórmula de resgate Não	
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Nas hipóteses previstas na Cláusula 8.1 e 8.3 do Termo de Securitização		Fórmula de amortex Não	
Admite recompra? Não	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 Automático	Público da oferta Profissional	Bookbuil ding Não	Distribuição parcial Não
Regime de colocação Melhores Esforços de Colocação	Forma de integralização À vista ou a prazo, em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Sim	Data de início de negociação 1º Dia Útil subsequente à integralização
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padroniz ação N/A	Rating N/A

CRI DA TERCEIRA SÉRIE

Razão Social da Emissora Leverage Companhia Securitizadora			CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 107ª	Série Classe Única – 3ª Série
Data de emissão 24/10/2026	Data de vencimento 11/09/2030	Quantidade 5.000	Preço unitário (R\$) R\$1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 5.000.000,00
Instituição Custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª Integralização
Lastro CCI representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários	Razão Social da Devedora / Cedente Prestes Construtora e Incorporadora Ltda.		CNPJ da Devedora / Cedente 11.010.326/0001-16	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	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\$ 30.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo da Remuneração dos CRI Seniores 1ª Série	Taxa de juros 4,51%		Critério juros 252 dias úteis	Periodicidade juros <i>Pro rata temporis</i> (útil ou corrido) Dias Úteis
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros 14/12/2026 – Mensal		Carência p/ pgto de juros – a partir de N/A	Periodicidade de amortização Única, na Data de Vencimento
Dia de pgto da amortização 11/09/2030	Carência p/ pgto de amortização N/A		Base para amortização VNE	Segue caderno de fórmulas B3? Sim
Garantia Fidejussória? N/A	Razão Social do Garantidor N/A			CNPJ do Garantidor N/A

Garantia Real? N/A	Razão Social do Garantidor N/A			CNPJ do Garantidor N/A
Descrição da garantia Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Nas hipóteses previstas na Cláusula 8.2 e 8.4 do Termo de Securitização		Fórmula de resgate Não	
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Nas hipóteses previstas na Cláusula 8.1 e 8.3 do Termo de Securitização		Fórmula de amortex Não	
Admite recompra? Não	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 Automático	Público da oferta Profissional	Bookbuil ding Não	Distribuição parcial Não
Regime de colocação Melhores Esforços de Colocação	Forma de integralização À vista ou a prazo, em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Sim	Data de início de negociação 1º Dia Útil subsequente à integralização
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padroniz ação N/A	Rating N/A



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: J3XJC-UX5QW-2ZJK7-PH8LD

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Henrique Luís Alexandre Neto (CPF 022.410.475-62)

Lucas Ribeiro de Almeida (CPF 013.181.121-50)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira (CPF 092.675.697-40)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/J3XJC-UX5QW-2ZJK7-PH8LD>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>