



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª  
(QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA**



**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

CNPJ nº 48.415.978/0001-40



**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**S.A.**

Agente Fiduciário

30 de outubro de 2025.



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

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

E, na qualidade de agente fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102 (parte), Bloco A – Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP: 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por sua representante legal infra identificado (“Agente Fiduciário”);

**RESOLVEM** firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

## II – CLÁUSULAS:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

**1.1.** Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

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

<u>“Agente Fiduciário”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”</u>	A alienação fiduciária de 3 (três) futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo a ser erigido no Imóvel de propriedade da Devedora em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
<u>“Amortização Programada dos CRI”</u>	É a amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme tabela constante do <b>ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO</b> deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”</u>	É a amortização de principal extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme cláusula 8.3 deste Termo.
<u>“ANBIMA”</u>	É a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP

	22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u>	O anúncio de encerramento da Oferta, na forma do artigo 76 da Resolução CVM nº 160.
<u>“Anúncio de Início”</u>	O anúncio de início da Oferta, na forma do artigo 47 da Resolução CVM nº 160.
<u>“AGE da Devedora”</u>	Assembleia geral extraordinária de acionistas da Devedora em reunião realizada em 30 de outubro de 2025.
<u>“Assembleia de Titulares de CRI”</u> , <u>“Assembleia Geral”</u> , <u>“Assembleia”</u> ou <u>“Assembleia Especial dos Investidores”</u>	É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 15 deste Termo de Securitização.
<u>“Atualização Monetária”</u>	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
<u>“Auditor Independente”</u>	Significa a <b>BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP</b> , com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61.  Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.
<u>“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão”</u> ou <u>“B3”</u>	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo,



	na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<u>“BACEN”</u>	É o Banco Central do Brasil.
<u>“Banco Liquidante”</u>	<b>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI.
<u>“CCI”</u>	01 (uma) cédula de crédito imobiliário conforme identificada no <b>ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b> , emitida pela Securitizadora, por meio da Escritura de Emissão de CCI, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual fica afetada nos termos deste Termo, como lastro dos CRI.
<u>“CETIP21”</u>	É o CETIP21 – TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“CMN”</u>	É o Conselho Monetário Nacional.
<u>“CNPJ”</u>	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
<u>“Código ANBIMA”</u>	É o “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, conforme atualmente vigente.
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002,

	conforme em vigor.
<u>“Condições Precedentes”</u>	As Condições Precedentes das Debêntures.
<u>“Condições Precedentes das Debêntures”</u>	Condições previstas na cláusula 4.9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na cláusula 3.1.1. do Termo de Securitização, que devem ser previamente atendidas para que a Devedora faça jus à liberação dos recursos referentes à Integralização das Debêntures pela Securitizadora.
<u>“Conta Centralizadora”</u>	Significa a conta corrente nº 98483-6, agência 0393, do Banco Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI;
<u>“Conta da Companhia”</u>	Significa a conta corrente nº 19074-4, agência nº 4465, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Devedora.
<u>“Conta de Liquidação”</u>	A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação (Código 458), de nº 752728-6, 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.
<u>“Contador do Patrimônio Separado”</u>	A <b>LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.</b> , sociedade simples limitada, com sede na Rua Siqueira Bueno, nº 1737, Bairro Belenzinho, CEP 03.172-010, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o 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..
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”</u>	É o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
<u>“Contrato de Custódia”</u>	Significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário”, a ser firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	O “ <i>Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços, de Colocação da Série Única da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual a Hedge foi contratada para realizar a distribuição dos CRI, sob regime de melhores esforços de colocação.
<u>“Controlada(s)”</u>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<u>“Controlador(as)”</u>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.

<u>“Controle”</u>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<u>“Coordenador Líder”</u> ou <u>“Hedge”</u>	<b>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ( <u>“Hedge”</u> ou <u>“Coordenador Líder”</u> ).
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Os créditos decorrentes da totalidade dos pagamentos periódicos (principal e juros) das Debêntures, incluindo os respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Devedora e previstos na Escritura de Debêntures, devidamente representada pela CCI.
<u>“CRI”</u>	Certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 52ª (quincuagésima segunda) emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.
<u>“CRI em Circulação”</u> (para fins de quórum)	Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das assembleias previstas neste Termo de Securitização, a totalidade dos CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos (i) os CRI de que a

	Emissora e/ou a Devedora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, e (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou a Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, observado o disposto neste Termo de Securitização.
<u>“CVM”</u>	É a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão dos CRI”</u>	30 de outubro de 2025.
<u>“Data de Integralização”</u>	Significa a data de integralização dos CRI feita por seus investidores.
<u>“Data de Pagamento”</u>	Significa as datas previstas para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI, conforme constantes do <b>ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO</b> ao Termo de Securitização.
<u>“Data de Vencimento dos CRI”</u>	Conforme última data do Anexo I, deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Pagamento Debêntures”</u>	Significa as datas previstas para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada das Debêntures, conforme constantes do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Debêntures”</u>	São as 24.700 (vinte e quatro mil e setecentas) debêntures da 3ª (terceira) emissão de

	debêntures simples, não conversíveis em ações, em Série Única, da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, para colocação privada, da Devedora.
<u>“Despesas”</u>	Significam as despesas previstas na Cláusula 16 deste Termo de Securitização.
<u>“Devedora”</u>	<b>IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 30.934.544/0001-91 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.631.323.
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u>	Significa, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – 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.
<u>“Documentos da Oferta”</u>	(i) o Anúncio de Início; (ii) o Anúncio de Encerramento; (iii) o Sumário de Securitização; e (iv) as declarações de Investidor Profissional.
<u>“Documentos da Operação”</u>	São (i) a Escritura de Emissão de Debêntures;

	(ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os boletins de subscrição dos CRI e Debêntures; (vi) a ata da Assembleia Geral Extraordinária da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A para aprovação da Debêntures e das garantias; (vii) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão; (viii) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	É a o relatório a ser enviado pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, na forma da cláusula 5.12.2. deste Termo de Securitização.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, que continuará a incidir até que o valor devido seja efetivamente pago, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, 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 convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

	A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.
<u>“Emissão”</u>	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a Série Única da 52ª (quincuagésima segunda) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i> , celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante.
<u>“Escriturador”</u>	<b>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76
<u>“Escritura de Emissão de Debêntures”</u> ou <u>“Escritura de Emissão”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série</i>



	<i>Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.</i> , celebrado entre a Devedora e a Securitizadora.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Significa o fundo de despesas que será formado para constituição do fundo de despesas aplicáveis ao pagamento das tarifas e despesas descritas na Escritura de Emissão.
<u>“Garantia Real”</u>	Significa a Alienação Fiduciária de Imóvel
<u>“Governo Federal”</u>	É o Governo da República Federativa do Brasil.
<u>“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”</u>	São as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures previstas na cláusula 8.2.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”</u>	São as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures previstas na cláusula 8.2.2.2 deste Termo de Securitização.
<u>“IBGE”</u>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Imóvel”</u>	O imóvel objeto da matrícula nº 200.053 do 4º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP, o qual as Unidades Garantia serão dadas em Alienação Fiduciária em garantia dos Créditos Imobiliários.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	Significa a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., acima qualificada.
<u>“Investidores”</u> ou <u>“Titulares de CRI”</u>	Significam os Investidores Profissionais que venham a subscrever e integralizar ou adquirir os CRI objeto da Oferta.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Significam os investidores profissionais definidos nos termos do artigo 11 da Resolução

	CVM 30.
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Significam os investidores qualificados definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundo de Despesas ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados em opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., especificamente para o fundo de investimento Itaú Soberano, fundo de investimento Itaú Index Simples Selic, ou fundo de investimento Itaú RF DI Grau De Investimento.
<u>“IPCA/IBGE”</u> ou <u>“IPCA”</u>	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
<u>“Leis Anticorrupção”</u>	São as Leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> e o <i>UK Bribery Act</i> , conforme aplicáveis.
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 6.404/76”</u> ou <u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 8.981/95”</u>	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 10.931/04”</u>	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 11.101/05”</u>	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

<u>“Lei nº 14.430/22”</u>	É a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
<u>“MDA”</u>	É o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“Montante Mínimo”</u>	É o montante de 10.000 (dez mil) CRI, equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) na Data de Emissão.
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	Significam todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, em seu vencimento original ou antecipado, previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando ao pagamento fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, a Remuneração das Debêntures, a Remuneração dos CRI, e os Encargos Moratórios, devidos pela Devedora em decorrência das Debêntures e nos termos desta Escritura de Emissão, ainda, quando houver, os custos e as despesas, gastos com honorários advocatícios, custos decorrentes da contratação do Agente Fiduciário dos CRI, custas e despesas, inclusive judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões que, porventura, venham a ser incorridos na salvaguarda dos direitos dos titulares das Debêntures.
<u>“Ordem de Alocação dos Recursos”</u>	Significa a ordem de pagamento dos CRI, prevista na cláusula 10.5 deste Termo;
<u>“Oferta”</u>	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: (i) é destinada a Investidores Profissionais;

	(ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160.
<u>“Operação” ou “Operação de Securitização”</u>	Significa a operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Debentures, a constituição das Garantia Real e emissão dos CRI e da CCI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições nos Documentos da Operação.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pelo Fundo de Despesas, pela Conta Centralizadora e pelos rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
<u>“Período de Capitalização”</u>	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de capitalização, e termina na

	próxima Data de Pagamento (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.
<u>“Preço de Integralização”</u>	Significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI para a primeira integralização. Caso ocorra mais de uma data de integralização, será correspondente ao Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, acrescido da Remuneração, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a efetiva data de integralização. No preço de integralização será admitido, ágio ou deságio em função das condições de mercado, no momento da integralização.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, e a Conta Centralizadora e os rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22. Firmam o presente Termo de Securitização de acordo com a Lei nº 14.430/22.

<u>“Remuneração dos CRI”</u>	Os juros remuneratórios incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme previstos na Cláusula 6ª deste Termo de Securitização.
<u>“Remuneração das Debêntures”</u>	Remuneração que será paga ao titular das Debêntures, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total”</u>	É o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que poderá ser realizado pela Devedora, a seu exclusivo critério e a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contados da Data de Emissão, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, mediante notificação à Securitizadora com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.
<u>“Resolução CMN 4.373”</u>	É a Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor.
<u>“Resolução CMN 5.118”</u>	É a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	É a Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 30”</u>	É a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 44”</u>	É a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	É a Resolução CVM n.º 30, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 80”</u>	É a Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

<u>“Resolução CVM 81”</u>	É a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
<u>“Sumário de Securitização”</u>	Documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.
<u>“Termo de Securitização”:</u>	É este <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 52ª (quinquagésima segunda) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora lastreados em Crédito Imobiliário devido pela IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.”</i> .
<u>“Titulares dos CRI”</u>	Significam os investidores que tenham integralizado os CRI no âmbito da Emissão.
<u>“Unidades Garantia”</u>	Significam, em conjunto, as 03 (três) unidades autônomas, identificadas como Loja 2, Conjunto 81 e Conjunto 101 integrantes do Empreendimento Alvo, que serão objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia dos Créditos Imobiliários.
<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</u>	Significa o valor inicial equivalente ao pagamento de uma parcela mensal de Remuneração dos CRI ( <u>“PMT”</u> ), que será retido pela Securitizadora do pagamento do valor da integralização das Debêntures, por conta e ordem da Devedora, para constituição do fundo

	de despesas aplicáveis ao pagamento de tarifas e despesas descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme relação de despesas constantes da cláusula 16.1 deste Termo.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	É o valor equivalente ao pagamento de uma PMT. Caso após a verificação mensal pela Securitizadora do respectivo mês, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá chamar a Devedora a aportar recursos, sendo certo que a Devedora se obriga a recompor o valor do Fundo de Despesas para que conste montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da solicitação da Securitizadora, toda vez que o valor do Fundo de Despesas atingir valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sendo que a recomposição deverá ser até o Valor Inicial do Fundo de Despesas.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<u>“Valor Total da Emissão dos CRI”</u>	R\$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

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



## CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

**2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários:** Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula 3ª abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula 4ª abaixo.

## CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

**3.1. Valor Nominal:** Os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no **ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, ao presente Termo de Securitização.

**3.1.1.** A liberação dos recursos à Devedora referentes aos Créditos Imobiliários, será realizada após o atendimento, pela Devedora, das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes das Debêntures”), que estão

sujeitas à verificação em sua integralidade e/ou à dispensa pela Securitizadora, observada a deliberação dos Titulares dos CRI em assembleia geral:

- (i) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e da AGE da Devedora e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- (ii) registro da ata da AGE da Devedora na JUCESP e sua respectiva publicação;
- (iii) emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível;
- (iv) a obtenção e/ou o cumprimento por parte da Devedora, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos na Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, as aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (waivers), constituição e registro das garantias adicionais, devidamente demonstrado através do envio de via registrada perante a JUCESP das aprovações societárias e quaisquer outros documentos aplicáveis para os devidos fins;
- (iv) as Debêntures estarem livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da transferência das

Debêntures, a ser atestado pela Devedora na forma do Anexo V da Escritura de Emissão;

(v) registro do Termo de Securitização na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), conforme previsto no Termo de Securitização;

(vi) subscrição e integralização total ou parcial dos CRI, em montante suficiente para efetivar o pagamento do Preço de Integralização das Debentures;

(vii) conclusão do processo de *due diligence* e recebimento em até 1 (um) Dia Útil antes da primeira data de liquidação da Oferta, o relatório de auditoria concluído e a o parecer jurídico (“Legal Opinion”) elaborado e assinado pelo assessor legal, cujos termos sejam satisfatórios à Securitizadora, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* e as disponibilizadas nos Documentos da Operação, (b) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão e da Oferta, (c) a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e a obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. Tal opinião deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

(viii) as declarações dadas pela Devedora, na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas na data de liberação do Preço de Integralização das Debentures, a ser atestado pela Emissora na forma do Anexo V da Escritura de Emissão;

(ix) o cumprimento integral (ou a dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRI) das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição; e

(x) não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), conforme declaração a ser prestada na forma da minuta constante do Anexo V desta Escritura de Emissão.

**3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários:** A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização, foi adquirida pela Emissora através da subscrição das Debentures, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão.

**3.2.1.** As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora nos termos da cláusula 8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.3. Emissão da CCI:** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural, conforme Escritura de Emissão de CCI, que se encontra custodiada na Instituição Custodiante.

**3.3.1.** A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da

vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

**3.4. Pagamentos dos Créditos Imobiliários.** Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Garantia Real e a Conta Centralizadora:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35; e

(vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**3.5. Garantias dos Créditos Imobiliários:** As Obrigações Garantidas serão garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóvel, constituída no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.5.1. Liberação Parcial da Alienação Fiduciária:** A qualquer momento, a Devedora, poderá solicitar a liberação de parte das Unidades Garantia, desde que o valor de mercado, em conjunto, da totalidade das Unidades Garantia que permanecem alienadas, apurado com base em laudo de avaliação, seja igual ou superior ao valor correspondente ao saldo devedor dos CRI (“Razão de Garantia” e “Liberação Parcial”, respectivamente) ou em caso de quitação de uma unidade autônoma que será objeto do Empreendimento Alvo. Observada a Razão de Garantia, a Emissora fica autorizada a promover a referida liberação, independente da realização de Assembleia de Titulares de CRI.

**3.5.2.** Para a liberação de Unidades Garantia de que trata a cláusula acima, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora solicitar tal liberação, por meio de notificação direcionada à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, descrevendo as Unidades Garantia que solicita a liberação, bem como enviar o respectivo laudo de avaliação elaborado por um dos Avaliadores Autorizados (adiante definidos), ou declaração por um dos Avaliadores Autorizados, avaliar o cumprimento da Razão de Garantia, considerando os valores atribuídos no laudo ou declaração apresentados, e emitir o correspondente termo de liberação das Unidades Garantia indicadas pela Devedora.

**3.5.3.** Para os fins da presente cláusula são considerados como “Avaliadores Autorizados” as seguintes empresas: (a) Cushman Wakefield

Consultoria Imobiliária Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10); (b) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; (c) Jones Lang LaSalle Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; (d) CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; e (e) B. Internacional Real Estate Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80.

**3.5.4.** A Emissora se obriga, caso necessário, a comparecer como parte interveniente em eventuais instrumentos/contratos necessários à liberação da Alienação Fiduciária constituída sobre as Unidades Garantia.

**3.5.5.** A Devedora compromete-se a enviar à Securitizadora, com cópia eletrônica (pdf) para o Agente Fiduciário dos CRI, cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e eventuais aditamentos, devidamente registrados no Registro de Imóveis, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

**3.6.** Destinação de Recursos das Debêntures: Os recursos líquidos obtidos com a integralização dos CRI serão integral e exclusivamente destinados ao custeio das despesas necessárias para a construção e/ou reforma de um empreendimento imobiliário de uso misto desenvolvido Imóvel ("Empreendimento Alvo"), conforme informações detalhadas no Anexo XII deste Termo de Securitização, observado o cronograma de destinação constante do Anexo X ("Destinação de Recursos").

**3.6.1.** A Devedora estimou, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VIII da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X ao presente Termo de Securitização, ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de



realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. 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 quaisquer Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. A Devedora declarou nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures que os recursos a serem objeto de Destinação de Recursos não estão vinculados a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

**3.6.2.** Para fins de comprovação da Destinação de Recursos, a Devedora encaminhará ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo IX da Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatório”), sendo o primeiro Relatório devido em 15 de janeiro de 2026, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”).

**3.6.3.** O Agente Fiduciário dos CRI envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos mencionada na cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza



imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma de imóvel.

**3.6.4.** Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar, às expensas do Patrimônio Separado dos CRI, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os documentos comprobatórios.

**3.6.5.** Mediante o recebimento do Relatório e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

**3.6.6.** O Agente Fiduciário assumirá que as informações, o Relatório e os Documentos Comprobatórios encaminhados pela Devedora ao Agente Fiduciário para fins da comprovação da destinação dos recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude do Relatório e dos Documentos Comprobatórios ou, ainda, em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações.

**3.6.7.** Os recursos líquidos captados por meio da Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas de forma diversa ao previsto Resolução CMN 5.118.

**3.6.8.** A Devedora declarou no âmbito das Debentures que está apta a

figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução incluindo (a) ter como setor principal de atividade da devedora o imobiliário, 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 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas Controladas.

## CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

Série Única	
1.	<b>Série:</b> única;
2.	<b>Emissão:</b> 52 <sup>a</sup> (quinquagésima segunda) Emissão;
3.	<b>Classe:</b> N/A;
4.	<b>Quantidade de CRI:</b> 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) CRI;
5.	<b>Valor Total da Emissão:</b> R\$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão;
6.	<b>Valor Nominal Unitário:</b> Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$

1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

7. **Data de Emissão:** 30 de outubro de 2025;

8. **Data de Vencimento:** 07 de novembro de 2029;

9. **Classificação de CRI, conforme regras e procedimentos da ANBIMA** (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):

**Nível 1:** Natureza: corporativo;

**Nível 2:** Concentração: concentrado;

**Nível 3:** Tipo de segmento (lastro): apartamentos ou casas (a) e imóvel comercial ou lajes corporativas (e); e

**Nível 4:** Tipo de contrato: Escritura de Emissão de Debêntures.

10. **Forma e Comprovação de Titularidade:** os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador;

11. **Prazo:** O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);

12. **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor

Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

**13. Remuneração:** A partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, 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 *Internet* (<http://www.b3.com.br/>) (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,40% (três inteiros e quarenta 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 durante o respectivo Período de Capitalização. A Remuneração será calculada nos termos da cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;

**14. Datas de Pagamento da Remuneração:** O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO**, a partir da Data de Emissão (cada uma, “Data de Pagamento”);

**15. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira:** B3;

**16. Fatores de Riscos:** Conforme **ANEXO IX – FATORES DE RISCO** deste Termo de Securitização;

**17. Garantias dos CRI:** Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel, outorgada no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**18. Regime Fiduciário:** Sim;

**19. Patrimônio Separado:** Sim; e

**20. Código ISIN:** BRLSECCRI391

## CLÁUSULA QUINTA – OFERTA PÚBLICA DOS CRI

**5.1.** Os CRI serão objeto de Oferta Pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.

**5.2.** Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160.

**5.3.** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos estabelecidos nesta cláusula. A Oferta será realizada por meio da intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

**5.3.1.** A Oferta será realizada mediante a contratação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 60, e é destinada apenas à investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 (“Investidores Profissionais”), respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

**5.3.2.** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

**5.3.3.** O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição.

**5.3.4.** Nos termos do Código ANBIMA, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

**5.3.5.** Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM nº 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da oferta na CVM e à divulgação do Anúncio de Início.

**5.3.6.** A divulgação do Anúncio de Início será realizada, antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Securitizadora; (b) do Coordenador Líder; (c) da CVM; e (d) da B3.

**5.3.7.** Nos termos da Resolução CVM 160, foi dispensada a divulgação de prospecto e de lâmina para a realização desta Oferta, ficando desde já o Investidor informado que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos Documentos da Operação nem de seus termos e condições; e (iii) há restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.

**5.3.8.** É vedada a colocação de CRI para Pessoas Vinculadas

(conforme definidas abaixo) no caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada.

**5.3.8.1.** São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM 35, de 25 de maio de 2021: (i) controladores e/ou administradores da Emissora, da Securitizadora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Securitizadora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, da Emissora, das Devedoras ou da Securitizadora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta, da Emissora, da Devedora ou da Securitizadora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas ("Pessoas Vinculadas").

**5.3.9.** Os CRI serão integralizados em mais de uma data(s) de integralização, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos

documentos de subscrição disponibilizados pelo Coordenador Líder, conforme as disposições do(s) respectivo(s) Boletim(ns) de Subscrição dos CRI.

**5.3.10.** A subscrição dos CRI objeto da Oferta pelos Investidores Profissionais deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Prazo Máximo de Colocação”).

**5.4.** Encerramento da Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a Oferta será encerrada tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado no cronograma da Oferta até o limite do Prazo Máximo de Colocação; ou (ii) distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta; e o Coordenador Líder deverá informar o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento, independentemente do número de CRI que vierem a ser subscritos.

**5.4.1.** A divulgação do Anúncio de Encerramento será realizada, antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Securitizadora; (b) do Coordenador Líder; (c) da CVM; e (d) da B3.

**5.5.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários somente poderá ocorrer: (i) entre Investidores Profissionais; (ii) entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 180 (cento e oitenta) dias da data de divulgação do Anúncio de Encerramento; e (iii) ao Público em Geral, após 360 (trezentos e sessenta) dias da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, desde que atendidos os requisitos previstos no §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, e o § único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Desta forma, desde que atendidos os requisitos regulatórios descritos na



Resolução CVM 60, a Securitizadora poderá divulgar fato relevante ao mercado e liberar a negociação entre o Público em Geral, respeitado o período acima descrito.

**5.6. Declarações:** Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem anexas ao presente Termo de Securitização as seguintes declarações:

- (a) Anexo III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA;
- (b) Anexo V – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM;
- (c) Anexo V – DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO;
- (d) Anexo VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE; e
- (e) Anexo VII – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LIDER.

**5.7. Distribuição Parcial.** Será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem efetivamente distribuídos até o encerramento da Oferta, serão cancelados pela Securitizadora.

**5.7.1.** Em atendimento ao disposto no Artigo 71 da Resolução CVM 160, a Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

**5.7.2.** Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade dos CRI efetivamente distribuída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**5.8.** Em caso de não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento de tais CRI, bem como das Debêntures observado a disposições da cláusula 3.7.3.1. da Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.9.** Procedimento de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta: A integralização e liquidação dos CRI ocorrerá até o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta.

**5.9.1.** Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no pedido de reserva ou intenção de investimento (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento dos CRI, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), observado o cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, bem como a não ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado nos termos da Cláusula 8ª deste Termo de Securitização.

**5.9.2.** Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição e integralização dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados, na Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

**5.10.** Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, o extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3.

**5.11.** Nos termos do artigo 22, XIII, do Código ANBIMA, o Coordenador Líder da Oferta recomendou formalmente à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

**5.12.** Destinação de Recursos dos CRI: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do valor de integralização das Debêntures, descontados os valores de determinadas despesas e os valores para constituição do Fundo de Despesas, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.13.** Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, com os recursos da Integralização dos CRI ou do Fundo de Despesas, conforme o caso, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Balcão B3), conforme o caso.

**5.14.** Custódia: O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.

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

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

**5.14.3.** CCI: A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei

## CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

**6.1. Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado mensalmente.

**6.2. Remuneração.** Sobre o Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, 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 *Internet* (<http://www.b3.com.br/>) (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,40% (três inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo (“Remuneração”):

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

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures na primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.;

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

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

FatorDI = produtório das Taxas DI-Over, desde a data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo “k” um número inteiro;

N = número total de Taxas DI-Over consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI-Over, 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,

DIk = Taxa DI-Over, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

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

$$Fator Spread = \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

spread = 3,40% (três inteiros e quarenta centésimos por cento)

DP = número de dias úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

**6.2.1.** O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;

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

**6.2.3.** Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

**6.2.4.** A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;

**6.2.5.** O fator resultante da expressão: ***Fator DI***  $\times$  ***Fator Spread*** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

**6.2.6.** para a aplicação de “DI<sub>k</sub>” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

**6.2.7.** Caso, em uma data de pagamento da Remuneração, a Taxa DI ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, o Valor Nominal Unitário passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-la, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis (i) contados do primeiro Dia Útil seguinte aos 10 (dez) dias consecutivos em que a Taxa DI não tenha sido divulgada ou (ii) da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição à Taxa DI, convocar uma assembleia especial dos titulares dos CRI, para definição do novo parâmetro e, consequentemente, para cálculo da Remuneração. Caso a Taxa DI ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial dos titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

**6.2.8.** A Devedora poderá participar da assembleia especial dos titulares dos CRI acima prevista, ocasião em que poderá se manifestar acerca do novo parâmetro

escolhido na respectiva assembleia especial.

**6.2.9.** Caso a Devedora, a seu exclusivo critério, não concorde com o novo parâmetro definido na assembleia especial dos titulares dos CRI acima prevista, poderá resgatar antecipadamente as Debêntures, sem acréscimo de penalidade ou prêmios em desfavor da Devedora, observadas as disposições aplicáveis ao resgate antecipado previstas na Escritura de Emissão. Neste caso, para cálculo da Remuneração aplicável no resgate das Debêntures, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

**6.2.10.** Em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na primeira convocação, deverão ser convocadas novas assembleias nos prazos previstos da Emissão, limitado ao período de até 6 (seis) meses contados da data da primeira convocação que constou na ordem do dia o tema de Índice Substituto, segundo os critérios constantes deste Termo de Securitização, de forma que durante todo o período será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada. Superado o prazo de 6 (seis) meses acima descrito, considerando a inexistência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor das Debêntures pela Devedora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da última convocação da assembleia especial dos titulares dos CRI prevista acima, sob pena de, em não o fazendo, a Devedora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

**6.2.11.** O Período de Capitalização da Remuneração (“Período de Capitalização”) é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a





Data de Vencimento.

**6.3. Datas de Pagamento:** A Remuneração será paga nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO**.

**6.3.1.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos 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”).

## **CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

**7.1. Amortização dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em uma única parcela (*bullet*), na Data de Vencimento conforme o **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO** deste Termo:

## **CLÁUSULA OITAVA – DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**8.1. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI:** Será vedado o resgate antecipado facultativo dos CRI pela Emissora, sendo certo que seu resgate antecipado somente poderá ocorrer conforme hipóteses previstas na cláusula 8.2 a seguir e observado disposto na cláusula 6.2. supra.

## 8.2. Resgate Antecipado.

**8.2.1.** Será considerado como um evento de resgate antecipado dos CRI (i) a declaração ou ocorrência, conforme o caso, de vencimento antecipado das Debêntures; (ii) o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (“Eventos de Resgate Antecipado dos CRI”).

**8.2.2.** Serão consideradas antecipadamente vencidas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e exigido pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e das Despesas, Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Montante Devido Antecipadamente”), observado o disposto na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, em caso de ocorrência de qualquer das hipóteses descritas nas cláusulas 8.2.2.1 e 8.2.2.2 abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis (“Hipóteses de Vencimento Antecipado”).

**8.2.2.1.** Serão consideradas Hipóteses de Vencimento Antecipado automático das obrigações da Escritura de Emissão de Debêntures (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”):

**(a)** caso o registro do Contrato de Alienação Fiduciária não seja registrado no prazo máximo previsto na cláusula 2.6 da Escritura de Emissão.

**8.2.2.2.** Serão consideradas Hipóteses de Vencimento Antecipado não automático das obrigações da Escritura de Emissão de Debêntures (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”):

- (a) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, relativa a Escritura de Emissão de Debêntures ou a qualquer Documento da Operação de que seja parte, nos termos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que se tornou devida;
- (b) Caso o registro do Contrato de Alienação Fiduciária não seja registrado no prazo máximo previsto na cláusula 2.6 da Escritura de Emissão.
- (c) vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Devedora em valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (d) Exceto pela Reorganização Societária (conforme descrita na Escritura de Debêntures) a cisão, fusão, incorporação, inclusive de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora, por outra sociedade, que provoque a alteração do controle societário da Devedora, exceto se o evento (i) for previamente autorizada pela Debenturista, conforme deliberação em assembleia geral de Titulares de CRI ou (ii) decorrer de qualquer prática ou ato de reorganização societária dentro do mesmo grupo econômico da Devedora, incluindo os fundos de investimentos geridos pela Hedge;
- (e) não manutenção ou exequibilidade da Garantia Real, exceto se houver reforço ou substituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, observada a possibilidade de liberação parcial da Alienação Fiduciária de Imóvel nos termos previstos neste Termo e na Escritura de Emissão de Debêntures;

**(f)** transformação da Devedora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

**(g)** caso ocorra o (i) pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) declaração de insolvência, pedido de autofalência ou decretação de falência da Devedora; (iii) pedido de falência da Emissora, formulado por terceiros não elidido no prazo legal, salvo se não tenha sido extinta sem resolução do mérito; ou (iv) a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação brasileira aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora;

**(h)** questionamento pela Devedora ou por qualquer de suas controladas ou controladoras, diretores, administradores, agentes ou funcionários, sobre a validade e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, da Garantia Real ou qualquer dos Documentos da Operação;

**(i)** Exceto pela Reorganização Societária (conforme definida na Escritura de Emissão) a transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação de que sejam partes, sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;

**(j)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, neste último caso, não revertida por meio de decisão judicial com exigibilidade imediata, em até 90 (noventa) dias da decretação da suspensão dos

alvarás ou licenças, inclusive as socioambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora exceto (i) por aquelas que estão em regular processo de renovação; ou (ii) se a regular continuidade das atividades da Devedora sem as referidas autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças seja respaldada por provimento jurisdicional com exigibilidade imediata;

**(k)** descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil e ao trabalho análogo ao escravo; ou (ii) proveito criminoso da prostituição pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora, ou por quaisquer controladas ou controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora o; ou (iii) condenação por decisão judicial por crime ao meio ambiente pela Devedora;

**(l)** Exceto pela Reorganização Societária, liquidação, dissolução total ou extinção da Devedora;

**(m)** invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial deste Termo e/ou da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou seus aditamentos e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;

**(n)** descumprimento, pela Devedora e, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação de que seja parte, não sanada no prazo de cura previsto nos respectivos Documentos da Operação ou, caso não estipulado prazo de cura específico em tais documentos, não sanada no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pela Securitizadora à

Devedora;

(o) existência de denúncia aceita decorrente de processo de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou, ainda, decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis (em conjunto, “Leis Anticorrupção”): (i) pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; ou (ii) por quaisquer controladas ou controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora;

(p) provarem-se ou revelarem-se falsas, enganosas ou incorretas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte, durante a vigência das Debêntures;

(q) inadimplência com quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Devedora no mercado local ou internacional, não relativa a Escritura de Emissão de Debêntures ou a qualquer Documento da Operação, em valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões reais) para cada uma das partes, ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, não sanado pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que se tornou inadimplida;

(r) não cumprimento de qualquer decisão ou de sentença judicial de natureza condenatória ou arbitral final contra a Devedora, que não esteja

sujeita a recurso com efeito suspensivo, ou a Devedora não garanta o juízo, em valor unitário superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, a partir da Data de Emissão, no prazo estipulado na respectiva sentença;

**(s)** protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, salvo se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora tiver ciência da respectiva ocorrência do referido protesto, ou for demandada em processo de execução, seja validamente comprovado pela Devedora que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado ou liminarmente sustado ou cujos efeitos tenham sido suspensos mediante decisão judicial; (iii) foram prestadas garantias em juízo, aceita pelo poder judiciário; ou, ainda, (iv) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;

**(t)** realização, pela Devedora de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, e desde que tal ato não seja regularizado e/ou suspenso, conforme o caso, pela Devedora no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, a contar do recebimento pela Devedora de notificação neste sentido, e/ou ainda prática de qualquer ato em desacordo com a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros Documentos da Operação;

**(u)** autuações da Devedora por quaisquer órgãos governamentais de valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, em ambos os casos, reajustados pelo IPCA desde a Data da Emissão, exceto se for apresentada defesa, interposto recurso, impugnação, ou for obtida qualquer outra medida judicial com efeitos suspensivos, no prazo

estipulado pela autoridade competente, ou em caso de omissão no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;

**(v)** ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de arrestar, sequestrar ou penhorar bens da Devedora, cujo valor individual seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Devedora que o arresto, sequestro ou a penhora foi cancelado ou substituído por outra garantia;

**(w)** distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas (exceto se em qualquer das hipóteses aprovadas no item "m", abaixo) ou partes relacionadas, pela Devedora, caso a Devedora esteja em descumprimento com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos Documentos da Operação, observados os prazos de cura aplicáveis;

**(x)** caso, quaisquer dos aditamentos aos documentos relacionados à Oferta, não sejam devidamente formalizados e/ou registrados, conforme o caso, na forma e prazos exigidos nos respectivos documentos;

**(y)** caso as garantias venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes, inexecutáveis ou insuficientes, conforme declarado em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa, ressalvado o procedimento para o reforço da Garantia ou substituição da Garantia, nos termos e prazos previstos na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel;



**(z)** exceto pela Reorganização Societária, a realização de redução do capital social da Devedora sem a prévia autorização dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto (i) se decorrente de qualquer ato de reorganização societária dentro do mesmo grupo econômico da Devedora, inclusive os fundos de investimentos geridos pela Hedge; (ii) se tal redução de capital decorrer de operação de absorção de prejuízos acumulados; (iii) no caso de redução de capital, com o objetivo exclusivo de que a restituição a ser paga aos acionistas da Devedora, em virtude de referida redução, seja realizada, exclusivamente, por meio da incorporação do Imóvel ao patrimônio dos acionistas; e (iv) no caso de redução de capital, no montante de até R\$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais) com os recursos obtidos através da integralização dos CRI para distribuição aos acionistas;

**(aa)** existência de apontamento ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora em valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; e

**(bb)** existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

**8.2.3.** Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na cláusula 8.2.2.2 acima, observados os respectivos prazos de cura, se houver, a Securitizadora, na condição de credora dos Créditos Imobiliários, deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência do evento, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a não declaração de Evento de Resgate Antecipado dos CRI.

**8.2.4.** Caso venha a ocorrer o vencimento antecipado das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado nos CRI obrigatório de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, efetuando o pagamento integral do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI e Encargos Moratórios, se houver, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou do último pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo recebimento dos valores decorrentes do vencimento antecipados das Debêntures.

**8.2.5.** O Agente Fiduciário deverá comunicar a Securitizadora, assim como a Securitizadora deverá comunicar o Agente Fiduciário, acerca da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures que possa ensejar um Evento de Resgate Antecipado dos CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento do respectivo evento.

**8.2.6.** Na ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures que venha acarretar o Evento de Resgate Antecipado dos CRI, nenhum recurso existente na Conta Centralizadora será liberado pela Securitizadora à Devedora até a conclusão da deliberação dos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de titulares de CRI, acerca da declaração ou não do Vencimento Antecipado, sendo certo que a Securitizadora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, comunicar a B3 a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

**8.2.7.** Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contados da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 30 de novembro de 2026, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, observado o disposto no artigo

55 da Lei das Sociedades por Ações, mediante notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, observada as Regras de Notificação de Resgate Antecipado previstas abaixo (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”).

**8.2.7.1.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, os titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de prêmio (flat) a ser aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, de acordo com o mês em que o resgate antecipado das Debêntures ocorrer, contados da Data da Emissão, ou seja em 30 de outubro de 2025, conforme tabela abaixo (“Valor do Resgate Antecipado das Debêntures”):

Mês	Prêmio
Até a data de emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo	1,50%
Após a data de emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo	0,50%

**8.2.7.1.1.** O Resgate Antecipado Facultativo deve ocorrer na próxima Data de Pagamento.

**8.2.7.2.** Na ocorrência da Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, com comunicação à B3 de no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do

## Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

**8.3. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 30 de novembro de 2026, promover a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, sendo limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures, na mesma Data de Pagamento, utilizando-se os recursos próprios, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou Data de Pagamento imediatamente anterior até a data da respectiva amortização extraordinária, bem como acrescido de prêmio (flat) a ser aplicado sobre o valor da amortização parcial, de acordo com o mês em que a liquidação antecipada das Debêntures ocorrer, contados da Data da Emissão, ou seja em 30 de outubro de 2025, conforme tabela abaixo (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”):

Mês	Prêmio
Até a data de emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo	1,50%
Após a data de emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo	0,50%

**8.3.1.** Na ocorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, com comunicação à B3 de no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa.

**8.4.** O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, deverá ser realizado obrigatoriamente, em uma Data de Pagamento e em uma única data para todas as Debêntures com recursos da Devedora, e poderá contar com a utilização dos eventuais recursos

que sobejarem na Conta Centralizadora, observado o cumprimento de todas as obrigações e restrições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação. No caso de não existirem recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, a Devedora necessariamente deverá aportar o montante necessário para adimplemento dessa obrigação na Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de solicitação da Securitizadora nesse sentido.

**8.5.** As notificações para a realização de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, que deverão ser **(i)** realizadas por escrito, incluindo as informações necessárias para a efetivação do evento, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** assinadas pelos representantes legais da Devedora, e **(iii)** enviadas com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da realização do respectivo pagamento antecipado, sempre para os seguintes endereços eletrônicos: [gestao@leveragesec.com.br](mailto:gestao@leveragesec.com.br) | [obrigacoes@leveragesec.com.br](mailto:obrigacoes@leveragesec.com.br) (“Regras de Notificação de Resgate Antecipado”).

## **CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**9.1. Regime Fiduciário:** Será instituído, pela Emissora o Regime Fiduciário, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a constituição do Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

**9.2. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, e a Conta

Centralizadora e os rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

**9.2.1.** O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imune a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA DEZ – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1.** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, sendo certo que o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado se encerrará em 30 de setembro de cada ano, sendo o primeiro em setembro de 2026, em conformidade com os artigos 29 e 30 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

**10.2.** Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**10.2.1.** A Emissora declara que a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, observada a Ordem de Alocação dos

Recursos, e na proporção que detiverem dos referidos títulos.

**10.3.** Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora: diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos, inclusive mediante a contratação de agente de cobrança, às expensas da Devedora e do Patrimônio Separado.

**10.4.** Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência. Nesta hipótese, caberá à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar assembleia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma deste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação, caso não seja realizada a assembleia em primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. A Assembleia Geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário, para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos titulares dos Certificados de Recebíveis em assembleia geral, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

**10.5.** Ordem de Alocação dos Recursos: Em cada Data de Pagamento, será verificada a ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos recursos depositados na Conta Centralizadora, inclusive de valores oriundos da excussão/execução da Garantia Real devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos



disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas devidas pela Devedora, caso não haja recurso disponível no Fundo de Despesas;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso a Devedora não tenha recomposto;
- (iii) Encargos moratórios e demais encargos previstos nos Documentos da Operação;
- (iv) Remuneração dos CRI capitalizada em meses anteriores e não pagas;
- (v) Remuneração dos CRI do respectivo mês de pagamento;
- (vi) Amortização Programada dos CRI no respectivo período, conforme tabela vigente constante do **ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO** deste Termo de Securitização; e
- (vii) Eventual excedente, deverá ser liberado na Conta da Companhia, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Pagamento, observada a ordem acima, de modo que nenhum valor, com exceção do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, deverá permanecer na Conta Centralizadora.

**10.6. Emissão de Novas Séries.** Conforme disposto no inciso X do artigo 22 da Lei nº 14.430/22, fica desde logo prevista neste Termo de Securitização a possibilidade de inclusão de novas séries e classes nesta Emissão, inclusive, mas não exclusivamente, para a complementação de lastro, na forma indicada na cláusula 10.6.1, abaixo.

**10.6.1.** Com base no § 4º do art. 35 do Resolução CVM 60, a Emissora desde logo informa que é facultativo à essa Emissão que, a Assembleia Especial delibere sobre



novas séries nesta mesma emissão, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-la. Ademais, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre tal assunto, com intuito de endereçar eventuais insuficiências de lastro dos CRI e/ou aditamentos dos Créditos Imobiliários.

**10.7. Investimentos Permitidos:** Todos os Investimentos Permitidos realizados deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Emissora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora. Quaisquer recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora, a qualquer título, não serão objeto de qualquer forma de aplicação que exija atuação, gestão ou decisão da Securitizadora, permanecendo inertes até sua destinação. Em razão disso, a Securitizadora não poderá ser responsabilizada ou cobrada, em qualquer tempo, por eventuais rendimentos ou encargos decorrentes da manutenção desses valores.

**10.7.1.** Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

**10.7.2.** Sem prejuízo do disposto acima nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora.

## **CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1.** Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, ou a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, observados os termos dispostos nesta cláusula e na Cláusula 15ª e seguintes abaixo, conforme aplicável, para deliberação sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado:

(i) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial, ou por qualquer credor ou classe de credores, ou terceiros, independentemente de ter sido obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, ou por qualquer credor ou classe de credores, ou terceiros, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora; ou

(iv) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que haja recurso

disponível no Patrimônio Separado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de inadimplemento resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora e julgada); e

**(v)** apuração e comprovação, mediante manifestação de órgão regulador ou decisão judicial, de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, de forma dolosa, praticado exclusivamente pela Securitizadora.

**11.1.1.** A ocorrência de qualquer um dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicado, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**11.1.2.** 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.

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

**11.1.4.** As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

**11.1.5.** A Assembleia acima prevista deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI

presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora e nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

**11.1.6.** A Assembleia prevista acima 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 que não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**11.1.7.** A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

aqui previstos.

**11.2.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses:

- (i) caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou não haja quórum de deliberação; ou
- (ii) caso a Assembleia Geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**11.2.1.** Nas hipóteses acima, os titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil Brasileiro, conforme previsto no parágrafo 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

**11.2.2.** A insolvência da Securitizadora ou de seu grupo econômico não afetará os patrimônios separados que tiver constituído.

## **CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**12.1.** Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;

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

(iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários, com base no relatório de *due diligence* emitido pelo assessor legal da Emissão, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;

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

(vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

**(ix)** não se utiliza de trabalho infantil ou escravo ou análogo ao escravo para a realização de suas atividades, bem como não existem, nesta data, contra a Emissora, processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

**(x)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

**(xi)** no seu melhor conhecimento inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

**(xii)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;

**(xiii)** inexistente violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora, por seus controladores, por suas controladas e por suas coligadas;

**(xiv)** em relação às Leis Anticorrupção: (a) seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora, observam os dispositivos das Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (b) absteve-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; (c) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas,

comunicará imediatamente ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que os Titulares dos CRI entenderem necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos aos titulares dos CRI exclusivamente por meio de transferência bancária;

**(xv)** não houve: (a) utilização dos recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) realização de ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) prática de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) realização de pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) realização de um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

**(xvi)** direta ou indiretamente, não irão receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irá contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo;



**(xvii)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da Operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

**(xviii)** assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

**(xix)** assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou as Unidades Garantia garantam a oferta;

**(xx)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores;

**(xxi)** assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

**(xxii)** assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à Operação; e

**(xxiii)** assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

**12.1.1.** A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão

e da própria Emissora, na forma da Resolução CVM 44 e Política de divulgação de fato relevante da Emissora, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula 17ª abaixo.

**12.1.2.** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário de verificar a veracidade das garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, previsto em legislação específica.

**12.1.3.** A Emissora notificará o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente

constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;

(ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;

(iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(v) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a 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 referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não

ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores; e

(vi) Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60.

**12.2. Obrigações da Emissora:** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 5 (cinco) anos;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

**(vi)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;

**(vii)** fornecer as informações solicitadas pela CVM;

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

**(ix)** 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;

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

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

**(xii)** comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/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;

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

**(xiv)** 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 securitizadoras, 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;

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

**(xvi)** buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal; e

**(xvii)** adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

**(xviii)** cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430/22, incluindo, mas não se limitando, às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60.

**12.2.1.** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, 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.

## **CLÁUSULA TREZE – DA DESTITUIÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA**

**13.1.** A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão de títulos de securitização;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;
- (iii) nos casos de descumprimento pela Securitizadora das obrigações e declarações prestadas neste Termo, sujeitos à deliberação da Assembleia Geral; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela assembleia especial de investidores, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

**13.1.1.** Na hipótese prevista no inciso (i), cabe a Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**13.1.2.** Na hipótese prevista no inciso (ii), cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA QUATORZE – AGENTE FIDUCIÁRIO**

**14.1.** Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

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

- (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, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, 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 prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;



(v) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas à garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade da garantia quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que for registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo previsto nos Documentos da Operação, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujo contrato da Garantia deverá ser registrada nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, segundo convencionados pelas partes no contrato da Alienação Fiduciária de Imóvel, o valor mínimo corresponde a R\$ 30.938.854,00 (trinta milhões, novecentos e trinta e oito mil e oitocentos e cinquenta e quatro reais) das Unidades Garantia, e não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, das Unidades Garantia objeto da presente garantia, sendo certo que não é possível assegurar que na eventualidade de execução da Garantia esta seja suficiente tendo em vista as possíveis variações de mercado;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na B3 pela Emissora, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha

conhecimento;

**(viii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;

**(ix)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

**(x)** convocar, quando necessário Assembleia Geral, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

**(xi)** comparecer à assembleia de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

**(xii)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

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

**(xiv)** comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os

Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Resolução CVM 17;

**(xv)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

**(xvi)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 11.1 acima, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

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

**(xviii)** verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

**(xix)** elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos respectivos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM 17;

**(xx)** disponibilizar o preço unitário aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;

**(xxi)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, de 01 de março de 2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar

terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão dos CRI em caso de não pagamento da Devedora;

**(xxii)** fornecer, via seu website, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22 à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à B3; e

**(xxiii)** cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60, da Lei nº 14.430/22, na Resolução CVM 17 e no artigo 29 da Lei nº 14.430/22.

**14.2.1.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17 e no artigo 27, parágrafo 6º, da Lei nº 14.430/22, caso a Securitizadora não faça, conforme artigo 29, parágrafo 1º, inciso II da Lei nº 14.430/22.

**14.3. Remuneração do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, por conta e ordem e às custas do Patrimônio Separado, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

**14.3.1.** Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CRI, serão

devidas (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (b) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee; (c) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2026, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item “c” deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

**14.3.2.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call,

Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Gerais de Titulares de CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

**14.3.3.** Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

**14.3.4.** A remuneração será devida mesmo após o vencimento final do(s) 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*.

**14.3.5.** As parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

**14.3.6.** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**14.3.7.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**14.3.8.** Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos do Fundo de Despesas, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Fundo de Despesas, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. As despesas serão cobertas pela Emissora mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas



dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI.

**14.3.9.** O ressarcimento a que se refere à cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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



regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos 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.

**14.3.11.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora, pelo Patrimônio Separado ou

pelos investidores, conforme o caso.

**14.4. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição, elegendo, caso seja aprovado a segunda hipótese, o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**14.4.1.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

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

**14.4.3.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do

aditamento do Termo de Securitização na B3, conforme Resolução CVM 17.

**14.4.4.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

**14.4.5.** Caberá a Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração não cabendo ao Agente Fiduciário responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável do Agente Fiduciário pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**14.4.6.** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada, da Lei nº 14.430/22 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e ao previsto no Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou dos documentos nos quais figure como parte.

**14.4.7.** O Agente Fiduciário responderá nos termos da Lei pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária, caso esteja administrando o Patrimônio Separado.

## CLÁUSULA QUINZE – ASSEMBLEIA GERAL

**15.1. Assembleia Geral:** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

**15.1.1.** Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, na Lei nº 14.430/22, na Lei nº 6.404/76, Resolução CVM 80, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**15.2. Competência para Convocação:** A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pela (i) 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, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta cláusula 15 e seguintes, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do inciso (iv) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 “xvi” da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

**15.3. Convocação:** Deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e disponibilizada na sua página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores e mediante publicação de edital

publicado por três vezes, com a antecedência de pelo menos 20 (vinte) dias para primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A presença da totalidade dos investidores supre a falta de convocação, nos termos do § 1º do artigo 20 da Resolução CVM 60.

**15.4.** É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleias Especiais de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, na forma do §1-A do artigo 26 da Resolução CVM 60. A realização das Assembleias Especiais de Investidores em segunda convocação admitida na forma acima, deverá ocorrer após de 8 (oito) dias da eventual não instalação em primeira convocação.

**15.5.** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

**15.6.** Exceto se ajustado de outra forma nos Documentos da Operação, as publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**15.7.** A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de

forma remota, observado os termos da Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

**15.8.** Observado o disposto na cláusula 15.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

**15.9.** Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

**15.10.** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

**15.11.** Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

**15.11.1.** Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução

de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81

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

**15.11.3.** Somente podem votar na Assembleia Geral os Titulares dos CRI detentores de títulos de securitização na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**15.12. Consulta Formal:** É permitido aos Investidores votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60 e na Resolução 81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos investidores, caso em que os Investidores terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação.

**15.12.1.** O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/> e [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br)), sendo concedido o prazo mínimo de 10



(dez) dias para manifestação dos investidores.

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

**15.12.3.** A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Investidores será considerada como abstenção.

**15.12.4.** Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

**15.13. Instalação:** A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI.

**15.13.1.** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

**15.13.2.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**15.13.3.** A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

**15.14. Quórum para Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste



Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em segunda convocação, por Titulares de CRI que represente a maioria dos CRI em Circulação presentes.

**15.14.1.** As alterações relacionadas: (i) à Amortização Programada dos CRI e à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) quaisquer alterações nos termos e condições relacionadas à Garantia Real; (iv) aos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, e/ou (v) às Hipóteses de Vencimento Antecipada das Debêntures, deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e a maioria dos presentes em segunda convocação.

**15.14.2.** O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do patrimônio separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º da Resolução CVM 60.

**15.14.3.** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

**15.14.4.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em decorrência 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; (iv) decorrer da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora; (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão; (vi) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

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

**15.14.6.** As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

**15.14.7.** A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Geral não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo

## Patrimônio Separado.

**15.15.** A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários incluindo os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão do Fundo de Despesas, da Garantia, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Securitizadora.

**15.16.** O Custodiante, o Escriturador e o auditor independente somente poderão ser destituídos em comum acordo com a Securitizadora e mediante Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**15.17. Participação de Terceiros.** Nos termos da legislação e regulamentação aplicável, em especial a Lei nº 9.514/97, a participação em Assembleias de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) é restrita exclusivamente aos titulares dos respectivos títulos, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos. Dessa forma, terceiros que não detenham CRI da respectiva emissão, nem atuem como representantes legais ou procuradores dos titulares, não estão autorizados a participar das deliberações ou a assistir às assembleias, resguardando-se a confidencialidade das informações e a integridade do processo deliberativo. Excepcionalmente, mediante autorização dos Titulares dos CRI, admite-se a presença da Devedora, na hipótese prevista na cláusula 6.2.2 deste Termo de Emissão e de representante(s) legal(is) nomeado(s) pela Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n. 26.843.225/0001-01, exclusivamente no exercício de sua função como estruturadora da oferta, com a finalidade de acompanhar os trabalhos e prestar eventuais esclarecimentos técnicos, sem direito a voto ou interferência nas deliberações dos titulares (“Estruturador”).

**15.17.1.** Fica estabelecido que, caso a maioria dos presentes assim delibere, a Devedora deverá retirar-se da Assembleia, abstendo-se de permanecer durante os trabalhos subsequentes. A presente disposição não

se aplica se houver, ainda, deliberação pendente a ser apreciada na forma prevista cláusula 6.2.2 deste Termo de Emissão, hipótese em que a Devedora poderá permanecer até a conclusão da respectiva deliberação.

## CLÁUSULA DEZESSEIS – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**16.1. Despesas da Emissão:** Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas relacionadas abaixo que serão arcadas pelo Fundo de Despesas ou diretamente pela Devedora com outros recursos próprios (“Despesas”), a Emissora deverá observar o disposto abaixo:

(i) Remuneração da Emissora. A Emissora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) a (c) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos.

a) pela Emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas

vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências; e

c) Remuneração Extraordinária da Emissora. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Cedente e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), limitada ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês ("Fee de Reestruturação"), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais

como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora;

d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

e) as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(c)” acima serão acrescidas 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”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Debêntures, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e

g) 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.

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos previstos na Cláusula 14.3 acima.

(iii) Remuneração do Coordenador Líder. pela distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos incidentes;

(iv) Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias



contados da celebração deste instrumento, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;

(d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IGPM, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

(e) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento deste CRI, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

(v) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI (conforme definido acima), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), pela escrituração dos CRI e R\$ 79,00 (setenta e nove reais) para a manutenção da Conta Centralizadora, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, 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 Emissora;



(vi) Remuneração do contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido acima), no montante equivalente a R\$ 270,00 (duzentos e setenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, 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 Emissora;

(vii) Remuneração do auditor independente: A remuneração do auditor independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido acima), no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, 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 Emissora;

(viii) Remuneração do Estruturador. A remuneração do Estruturador, pela originação e estruturação da Operação de Securitização, quantia equivalente a 0,5% (meio por cento) bruto do volume total da Emissão, na data da primeira integralização dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos incidentes; e pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco)

Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(x) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(xi) os honorários, despesas e custos desde que aprovados por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Emissora;

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

(xiii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI;

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

(xv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA;

(xvi) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xvii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação, custos desde que aprovados por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI e que sejam atribuídos à Emissora;

(xviii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xix) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Emissora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e

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

**16.1.1.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas

funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

**16.1.2.** Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

**16.1.3.** Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

**16.1.4.** A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

**16.1.5.** Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

**16.1.6.** Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo

ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

**16.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**16.2.1.** Fica a Emissora autorizada a abater dos Créditos Imobiliários o montante necessário para fins de pagamento ou reembolso do valor das Despesas que já sejam devidas quando do pagamento dos Créditos Imobiliários, exceto quando o pagamento é devido diretamente pela Devedora, sendo que para o pagamento das Despesas Iniciais, conforme indicadas no Anexo XI do presente Termo de Securitização, a Emissora deverá reter o montante necessário do pagamento dos Créditos Imobiliários devido à Devedora. Em relação às demais despesas recorrentes que não forem objeto de abatimento dos Créditos Imobiliários, tais despesas serão arcadas: (i) prioritariamente com recursos do Fundo de Despesas; (ii) caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas e não haja recursos dos Direitos Creditórios suficientes para recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes; e (iii) 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 dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial dos Investidores convocada para este fim.

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

**16.2.3.** 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 de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

**16.2.4.** Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

**16.2.5.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços desta emissão, continuarem exercendo as suas

funções, as Despesas previstas na cláusula 16.2, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

**16.2.6.** As Despesas continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora e/ou os prestadores de serviço ainda estejam atuando em atividades inerentes à sua função, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora e/ou dos respectivos prestadores de serviços.

**16.3.** Despesas adicionais: Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas na cláusula 16.2. acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI, serão arcadas exclusivamente pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora mediante a utilização de recursos próprios, bem como com recursos do Patrimônio Separado, em último caso, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais dos Investidores ("Despesas Adicionais").

**16.4.** Reembolso: As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação por meio da apresentação de

notas de débitos, notas fiscais e comprovantes e/ou demonstrativos de pagamento, conforme aplicáveis, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Debentures, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

**16.5. Fundo de Despesas:** A Securitizadora irá reter do pagamento do valor da integralização das Debêntures, por conta e ordem da Devedora, o montante inicial equivalente a 1 (uma) PMT para constituição do fundo de despesas que poderá ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes da cláusula 16.1 acima, que deverá permanecer vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas e deverá ser recomposto pela Emissora nos termos das cláusulas abaixo.

**16.5.1.** Os recursos alocados no Fundo de Despesas integrarão o patrimônio separado dos CRI, e poderão ser aplicados pela Securitizadora nos moldes previstos na cláusula 16.5.2 abaixo, servindo, exclusivamente, para o pagamento, direto e/ou indireto, das despesas recorrentes e extraordinárias especificadas no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do patrimônio separado dos CRI, em caso de inadimplemento pela Devedora.

**16.5.2.** 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 dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas.

**16.5.3.** O pagamento das despesas acima previstas, mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado



pela Securitizadora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao pagamento da despesa, sendo certo que a Devedora obriga-se a recompor o valor do Fundo de Despesas para que conste montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da solicitação da Securitizadora, toda vez que o valor do Fundo de Despesas atingir valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

**16.6.** Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

## CLÁUSULA DEZESSETE – PUBLICIDADE

**17.1.** Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de comunicado, nos sistemas fundos.net e na empresas.net, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br>) (“Avisos aos Titulares dos CRI”), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60 ou, ainda, a demais legislações em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**17.1.1.** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou

regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>) na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60, e da Lei nº 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

**17.1.2.** A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações das Assembleias Gerais conforme acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação em formato eletrônico, cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação; e (b) disponibilize na mesma data na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>) o referido edital de convocação, conforme a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60 ou, ainda, as demais legislações em vigor e envie na mesma data ao Agente Fiduciário. Desta forma, as publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**17.1.3.** A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da própria Emissora, conforme autorizado pela Resolução da CVM 80, de 29 de março de 2022, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**17.1.4.** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

**17.1.5.** As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

## **CLÁUSULA DEZOITO – REGISTRO DO TERMO**

**18.1.** Registro: Este Termo de Securitização e seus aditamentos, assinados eletronicamente, serão entregues para custódia da Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e serão registrados na B3, pela Emissora, nos termos do § 1º do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, para fins de registro do Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DEZENOVE – NOTIFICAÇÕES**

**19.1.** Notificações: Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Termo deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, ou por correio eletrônico, endereçada à outra Parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte.

*Se para a Emissora:*

### **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista

CEP: 01310-924, São Paulo – SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

E-mail: [gestao@leveragesec.com.br](mailto:gestao@leveragesec.com.br) | [obrigacoes@leveragesec.com.br](mailto:obrigacoes@leveragesec.com.br)

*Se 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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br); [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br);  
[af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br) (esse último para preço unitário do ativo)

**19.2.** Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Securitizadora e do Agente Fiduciário destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio.

**19.3.** A mudança, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

## **CLÁUSULA VINTE – RISCOS**

**20.1. Fatores de Risco:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no **ANEXO IX – FATORES DE RISCO** deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Emissora e à estrutura jurídica da



presente Emissão.

## CLÁUSULA VINTE E UM – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

**21.2. Irrevogabilidade:** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

**21.3. Divisibilidade:** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**21.4. Sucessão:** O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

**21.5. Cessão pelas partes:** A Emissora não poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Termo de Securitização, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

**21.6. Novação:** O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

**21.7. Aditamentos:** Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na cláusula 15.14.4 acima.

**21.8. Invalidade:** Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**21.9. Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

**21.10. Assinatura Digital:** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de

contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

**21.11.** As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

## **CLÁUSULA VINTE E DOIS – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**22.1.** Foro: A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

E por estarem assim justas e contratadas, dispensada a assinatura de testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil, as partes firmam o presente Termo de Securitização eletronicamente.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*



*(seguem identificação dos subscritores e anexos)*

## **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

*Emissora*

---

Por: Henrique Luís Alexandre Neto

Cargo: Diretor

E-mail: henrique@leveragesec.com.br

CPF: 022.410.475-62

---

Por: Lucas Ribeiro de Almeida

Cargo: Diretor

E-mail: lucas@leveragesec.com.br

CPF: 013.181.121-50

## **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**S.A.**

*Agente Fiduciário*

---

Por: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

CPF: 090.766.477-63

---

Por: Nilson Raposo Leite

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Cargo: Procurador

CPF: 011.155.984-73



## ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO

CRI Franca III					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	04/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	06/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	04/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	04/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	07/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	06/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	05/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	06/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	05/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	04/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	06/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	05/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	04/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	06/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	04/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	04/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	06/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	05/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	04/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	06/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	04/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	06/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	06/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	05/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	06/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	05/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	04/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
28	06/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
29	05/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	04/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	06/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	05/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	04/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	06/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	04/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	07/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%



37	06/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
38	04/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	06/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	06/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	04/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	04/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	06/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	04/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	06/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	05/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	04/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
48	07/11/2029	Sim	Não	Sim	100,0000%

## ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 30 de outubro de 2025			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: Leverage Companhia Securitizadora							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1912, Bela Vista							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Hedge Investments Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários LTDA.							
CNPJ: 07.253.654/0001-76							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132							
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.							
CNPJ: 30.934.544/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132.							
4. TÍTULO							
Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, para Colocação Privada IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.							
5. VALOR NOMINAL DA CCI: R\$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais) em 30 de outubro de 2025 (“Data de Emissão da CCI”), correspondente a 100% (cem por cento) do valor da 3ª (terceira) Emissão das Debêntures.							

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Futuras unidades autônomas de um empreendimento imobiliário de uso misto desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 200.053, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Alameda Franca, nºs 303,313 e 319 e Avenida Nove de Julho nºs 2.967, 2.973, 2.975, 2.983 e 2.985, Jardim Paulista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.	
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI</b>	
<b>7.1. VALOR DE PRINCIPAL</b>	R\$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais) na Data de Emissão.
<b>7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</b>	Não há
<b>7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS</b>	100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro 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 <i>Internet</i> ( <a href="http://www.b3.com.br/">http://www.b3.com.br/</a> ) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 3,40% (três inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (“ <u>Remuneração</u> ”).
<b>7.4. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO</b>	O pagamento da Remuneração pela Devedora será feito periodicamente conforme cláusula 4.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 04 de dezembro de

	2025 e o último pagamento devido na Data de Vencimento.
<b>7.5. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO</b>	As Debêntures terão prazo de vigência de 1.465 (mil e quatrocentos e sessenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão. A data de vencimento das Debêntures será em 05 de novembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
<b>7.6. AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, conforme os percentuais previstos na tabela do Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI e de acordo com as fórmulas dispostas na cláusula 4.6. da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo amortizado em uma única parcela ( <i>bullet</i> ), na Data de Vencimento.
<b>7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS</b>	Sem prejuízo da remuneração prevista nas Debentures, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora 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.

<p><b>7.8. LOCAL E HORÁRIO DE PAGAMENTO</b></p>	<p>Os pagamentos a que fizerem jus às Debêntures serão efetuados pela Devedora por meio de depósito na Conta Centralizadora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures</p>
<p><b>8. GARANTIAS</b></p>	
<p>A CCI é emitida sem garantia real.</p>	



### ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única de sua 52ª (quinquagésima segunda) Emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, atuando como agente fiduciário a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102 (parte), Bloco A – Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP: 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, conforme e enquanto em vigor, representados integralmente pela Escritura de Emissão de Debêntures, pela Conta Centralizadora, pela Alienação Fiduciária de Imóvel e pelo Fundo de Despesas.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

#### LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

*Emissora*

---

Por: Henrique Luís Alexandre Neto  
Cargo: Diretor  
E-mail: henrique@leveragesec.com.br  
CPF: 022.410.475-62

---

Por: Lucas Ribeiro de Almeida  
Cargo: Diretor  
E-mail: lucas@leveragesec.com.br  
CPF: 013.181.121-50

## **ANEXO IV – 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 12901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102 (parte), Bloco A – Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP: 04578-910

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 52ª (quinquagésima segunda)

Número da Série: Série Única

Emissor: Leverage Companhia Securitizadora

Quantidade: 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) CRI

Classe: n/a

Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

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

*Agente Fiduciário*

Por: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

CPF: 001.362.577-20

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br



## ANEXO V – DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 30</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/01/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252. 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 31</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 28000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	



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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>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.</p>	

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.	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> 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.

<b>Emissora:</b> LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 30
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/01/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12,5% a.a. na base 252. 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 31
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 2.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 2000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/09/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 6,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> 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.	

<b>Emissora:</b> LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
--



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 30</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/01/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252. 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.</b>	



## ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural”* firmado, celebrado nesta data entre **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Emissora”) e a Instituição Custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual foi emitida pela Emissora 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário identificada no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, série única (“CCI”), declara que, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60/21, a custódia da via assinada por meio digital do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

### **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Instituição Custodiante*

Por: Ricardo de Santos Freitas

Cargo: Diretor

ricardo.freitas@hedgeinvest.com.br

CPF: 121.220.368-26

Por: Maria Cecilia Carrazedo de Andrade

Cargo: Diretora

cecilia.andrade@hedgeinvest.com.br

CPF: 343.913.778-37

## ANEXO VII – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de Coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), em que a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Emissora”), atua na qualidade de emissora dos CRI, que serão objeto de oferta pública de distribuição e, atuando como agente fiduciário, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102 (parte), Bloco A – Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP: 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Coordenador Líder*

---

Por: Ricardo de Santos Freitas  
Cargo: Diretor  
ricardo.freitas@hedgeinvest.com.br  
CPF: 121.220.368-26

---

Por: Maria Cecília Carrazedo de Andrade  
Cargo: Diretora  
cecilia.andrade@hedgeinvest.com.br  
CPF: 343.913.778-37



## ANEXO VIII – TRIBUTAÇÃO

*As palavras e as expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam aqui definidas terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, parte integrante, complementar e indissociável.*

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

### 1. IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e aos ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento), dependendo do prazo dos investimentos.

As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de:

- (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos;
- (ii) 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias corridos até 360 (trezentos e sessenta) dias corridos;
- (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias corridos; e



- (iv) 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias corridos (artigo 5 da lei nº 9.779, artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981).

Os referidos prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores, quando pessoas físicas, estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

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

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago a investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto

de renda devido no encerramento de cada período de apuração (inciso I do artigo 76 da Lei 8.981, artigo 51, parágrafo único da Lei nº 9.430 e inciso I, artigo 70 da Instrução Normativa nº 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL, de modo que:

- (i) as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; e
- (ii) a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 16, parágrafo único da lei nº 14.754/23) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do §1º do artigo 16-A da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, a isenção não abrange as aplicações financeiras, as quais 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 certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte.

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (, inciso I do artigo 77 da Lei 8.981 e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004, conforme em vigor). Não obstante a isenção de

retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, geralmente e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 15% a partir de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo. (artigo 3º da Lei nº 7.689, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169 e Lei nº 14.183).

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 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores estrangeiros cujos recursos adentrarem o Brasil de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória n.º 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 tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) em determinadas circunstâncias para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e Decreto nº 12.226 de 18 de outubro de 2024 conforme em

vigor; 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 da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

Com relação aos investidores estrangeiros (Resolução CMN 4.373), estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos:

- (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e
- (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981).

Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de:

- (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e

(ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros (Resolução CMN 4.373), sobre rendimentos proporcionados por certificados de recebíveis imobiliários, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber (artigo 1º e § 1º-B, da Lei 12.431, artigo 55, incisos I a IV, artigo 85, § 4º, e artigo 88, parágrafo único, da IN RFB 1.585):

(i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada;

(ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos, na data de sua emissão (fórmula a ser definida pelo CMN);

(iii) vedação à recompra de certificados de recebíveis imobiliários pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e os cedentes ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do CMN);

(iv) vedação à liquidação antecipada dos certificados de recebíveis imobiliários por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do CMN);

(v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador;

(vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias corridos;

- (vii) comprovação de que os certificados de recebíveis imobiliários estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência;
- (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionadas a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo CMN); e
- (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública.

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em certificados de recebíveis imobiliários e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo (inciso I e II, § 4, artigo 1, da Lei 12.431).

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os

investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil, nos termos do: (i) artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35; (ii) artigo 16, §2º, da Medida Provisória 2.189-49; (iii) artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor; (iv) artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor; (v) artigo 1º da Lei 12.431; e (vi) artigo 17 da Lei 12.844).

Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da IN RFB 1.585).

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 n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, conforme em vigor, e artigo 65, §8º, da Lei 8.981).

No caso de certificados de recebíveis imobiliários relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo Federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas:

- (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e
- (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica

isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º da Lei 12.431 e artigo 17 da Lei 12.844).

Nos termos do §7º do artigo 2º da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da IN RFB 1.585).

## **2. IOF/Títulos**

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do inciso VI do §2º do artigo 32 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 este eventual aumento.

## **3. IOF/Câmbio**

Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN 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.

## **4. PIS e COFINS**



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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não-circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor, artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor).

Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril 2015, conforme em vigor, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (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 certificados de recebíveis imobiliários).

Se a pessoa jurídica estiver sujeita à sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos. (artigo 18 da Lei nº 10.684/2003 e artigo 1º da Medida Provisória nº 2.158/2001).

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de



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

## ANEXO IX – FATORES DE RISCO

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

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

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou do Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza 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, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

## **RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

### ***Política Econômica do Governo Federal***

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

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

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na

política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

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

### ***Efeitos da Política Anti-Inflacionária***

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

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e a Alienação Fiduciária de Imóveis não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores



está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

### ***Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real***

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

### ***Efeitos da elevação súbita da taxa de juros***

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

### ***Efeitos da retração no nível da atividade econômica***

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá 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 eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

## **RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL**

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América

em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

### ***Riscos Relativos à Pandemia do Coronavírus no Âmbito Econômico***

Com o surgimento da pandemia do coronavírus, o COVID-19, conforme decretada pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, se observa a ampliação de medidas restritivas, relacionadas principalmente ao distanciamento social, impostas pelos governos locais e internacionais, com o objetivo de evitar a contaminação em massa.

Os impactos potenciais, incluindo uma recessão econômica global, regional ou são incertos e difíceis de prever. No entanto, os impactos negativos observados até o momento contribuíram para uma volatilidade e declínios nos mercados globais, resultando em incerteza significativa em relação aos impactos na economia global, a curto e longo prazo.

## **RISCOS RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI**

### ***Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora***

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes.





Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados.

Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

***Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo***

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

A Emissora recomenda aos subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

***Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos 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 Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos 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 CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, 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 Créditos Imobiliários.

## RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

### ***Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos investidores.***

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Embora a Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, tenha sido editada em 1997, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora.



Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

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

## **RISCOS RELATIVOS À EMISSORA**

### ***Emissora dependente de registro de securitizadora, na categoria S1***

A Emissora possui registro de securitizadora S1 na CVM. A sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de securitizadora S1 na CVM e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

### ***Risco da não realização da carteira de ativos***



A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

### ***Crescimento da Securitizadora***

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.

### ***Importância de uma equipe qualificada***

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora.

O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis,

que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado.

### ***Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis***

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis, *inter alia*, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis.

Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.

### ***Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora***

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Conta Centralizadora, 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.

## ***Ações judiciais***

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

## **RISCOS RELACIONADOS A QUESTÕES SOCIOAMBIENTAIS**

### ***Sanções por descumprimento de legislação ambiental e/ou trabalhista.***

A não observância da legislação ambiental e/ou trabalhista por devedores cujos títulos lastreiam Certificados de Recebíveis Imobiliários podem levar à inadimplência destes, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo uma sanção criminal, bem como ocasionar a revogação da sua licença ou suspensão de determinadas atividades. Além disso, o não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade desses devedores na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras.

## **RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI**

### ***Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI***

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com



qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora ou o valor e à exequibilidade da Garantia Real, como aqueles descritos nestes fatores de risco, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

### ***Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de Investidores***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos CRI presentes nas Assembleias Gerais, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

### ***Baixa liquidez no mercado secundário***

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



Ademais, a presente emissão somente poderá ser negociada entre Investidores Profissionais, o que diminui ainda mais a liquidez dos CRI.

### ***Estrutura***

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

### ***Guarda Física dos Documentos da Operação***

A perda e/ou extravio de quaisquer Documentos da Operação que sejam necessários para a cobrança dos Créditos Imobiliários ou para execução das garantias poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

### ***Risco da não elaboração periódica de laudos de avaliação***

Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo de avaliação, do Imóvel ou das Unidades Garantia ou qualquer obrigação de acompanhamento periódico do valor de mercado do Imóvel, de forma que, a execução da Garantia poderá resultar em perdas para o Titulares do CRI.

### ***Risco da Suficiência da Garantia***





Não há como garantir que no caso de execução da garantia a Emissora terá recursos suficientes para adimplemento das Titulares de CRI. Não há como garantir que em eventual execução a garantia será suficiente para arcar com os valores devidos, bem como que as informações patrimoniais disponibilizadas pela Devedora podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas da mesma.

Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel e consequentemente das Unidades Garantia objeto da Alienação Fiduciária, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

Ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados ao Imóvel e/ou as Unidades Garantia, tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso do Imóvel e/ou as Unidades Garantia, alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se localizam o Imóvel seja declarada de utilidade pública, seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriada, parcial ou total, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente os Créditos Imobiliários, como também a garantia e, assim, poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento da Devedora.

### ***Riscos de não formalização do instrumento de constituição da Alienação***

### ***Fiduciária de Imóvel***

A garantia estipulada no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não está devidamente constituída e exequível na data de assinatura do Termo de Securitização, sendo que o pagamento em favor da Devedora para integralização das Debêntures será realizado mediante apresentação apenas do protocolo de registro do Contrato de Alienação Fiduciária junto ao Cartório de Registro de Imóveis. O registro do Contrato de Alienação Fiduciária está condicionado à liberação das alienações fiduciárias que recaem sobre as Unidades Garantia, que ocorrerá por meio do registro de instrumentos aditivos as Alienações Fiduciárias Existentes (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária), a ser celebrado entre a Devedora e a LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40. Assim, caso durante o período em que não houver o efetivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, recaia qualquer gravame sobre o Imóvel e/ou as Unidades Garantia, esse gravame privilegiará os seus respectivos credores em relação aos Titulares de CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos Titulares de CRI, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

### ***Riscos de liberação parcial da Alienação Fiduciária***

Conforme disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Securitizadora deverá anuir e liberar parcialmente a Alienação Fiduciária sobre a unidade autônoma que for objeto de venda pela Devedora, declarando a quitação do preço da respectiva unidade autônoma, sem qualquer necessidade especial de assembleia para este fim. Dessa forma, à medida que as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo sejam vendidas, a Garantia será reduzida.

### ***Riscos relacionados à ausência de avaliação periódica do Imóvel e/ou das Unidades Garantia***



Não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo de avaliação, do Imóvel ou das Unidades Garantia. Assim, o valor da Garantia pode não ser suficiente para liquidação do saldo devedor dos CRI, considerando a ausência de obrigação de atualização do laudo de avaliação, acarretando eventuais perdas aos Titulares de CRI.

### ***Demais riscos***

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

### ***Credores privilegiados***

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em



alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo Grupo Econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo Grupo Econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

### ***Risco do Futuro Empreendimento Alvo no Imóvel***

A Devedora pretende desenvolver no Imóvel um empreendimento imobiliário, por incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591/65, de modo que para tanto, ainda são necessárias várias etapas, tais como, a aprovação do projeto, a captação de recursos para construção da obra, o sucesso nas vendas das unidades, dentre outros. A impossibilidade ou demora em algum destes processos pode afetar a capacidade de pagamento da Devedora.

### ***Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica***

A auditoria legal conduzida pelo escritório especializado foi realizada com escopo limitado, envolvendo, exclusivamente (i) a atualização de certidões relacionadas ao Imóvel e da Devedora. Dessa forma, a auditoria jurídica realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo os potenciais Investidores realizarem a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento. Ademais, a Securitizadora não foi objeto da auditoria legal. Em razão do seu escopo limitado, não foi possível detectar se há contingências referentes à Securitizadora e determinadas contingências que poderiam trazer



prejuízos aos investidores, referentes à Devedora e ao Imóvel, podem não ter sido detectadas.

### ***Risco de Concentração da Devedora***

O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora dos Créditos Imobiliários. Sendo assim, o descumprimento pela Devedora, onde couber, das obrigações de pagar, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, poderá implicar descumprimento de parcela material, ou da totalidade, de pagamento dos CRI.

### ***Risco de a Devedora Não Honrar suas Obrigações***

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos do Crédito Imobiliário.

### ***Riscos relativos à descontinuidade de pagamento dos CRI***

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem exclusivamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos de tais obrigações podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado para remuneração dos CRI.

Após o recebimento dos referidos recursos, da utilização da totalidade do Fundo de Despesas e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários, bem como para a excussão das



eventuais garantias outorgadas nos Contratos de Financiamento, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

### ***Risco do Pagamento das Despesas da Emissão e da Oferta***

A Devedora é responsável pelo pagamento de diversas Despesas. Assim, no caso de inadimplemento pela Devedora do pagamento das Despesas, sem que a Devedora os honre as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e contarão com prioridade de pagamento em relação aos CRI. E caso não haja recurso disponível no Patrimônio Separado, tais despesas deverão ser arcadas pelos Investidores.

### ***Risco de Vencimento Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa e Risco de Resgate Antecipado Facultativo Total***

A Escritura de Emissão de Debêntures está sujeita às Hipóteses de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo Total, e/ou Amortização Extraordinária Facultativa o que ensejará, por consequência, o a antecipação do retorno do investimento realizado. Nesta hipótese o Titular do CRI poderá sofrer perdas financeiras tanto em relação a tributação quanto no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como, poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida para remuneração dos CRI.

Caso ocorra alguma das Hipóteses de Vencimento Antecipado, a Devedora pode não ter recursos suficientes em caixa para realizar o pagamento integral da dívida representada pelas Debêntures, o que poderá impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

### ***Risco relativo às partes envolvidas na Operação***

A presente Oferta foi objeto de um processo de auditoria relevante, realizado por consultor (es) legal (is) independente (s) e acompanhado pela equipe interna de *Compliance* (Controles Internos) da Devedora. Tal análise, no entanto, se restringe no tempo e no espaço, às informações relevantes e aos fatos revelados pelas partes à época da estruturação da operação, bem como aos aspectos que podem vir a causar impacto direto na operação. No entanto, em consonância com a legislação vigente de política de combate a corrupção (Lei nº 9613, de 1998) e as boas práticas do mercado de capitais brasileiro, as quais a Emissora está alinhada e sob constante supervisão pela equipe interna de *Compliance*, órgãos reguladores (CVM), e órgãos ato-reguladores (B3, ANBIMA, ABSIA), eventuais fatos ou informações posteriores, que a Emissora venha a tomar conhecimento, por meio de publicações na imprensa escrita e digital ou qualquer outro meio oficial, em especial aquelas decorrentes de operações de controle e combate à corrupção, que estão sendo desenvolvidos atualmente no país ou de alterações no ambiente macroeconômico em decorrência da instabilidade política vivenciada atualmente, que, respectivamente, impliquem diretamente no regular andamento da operação em razão de questionamentos quanto a idoneidade de qualquer uma das partes envolvidas ou mesmo de sua estrutura, serão imediatamente levadas a conhecimento dos investidores, por meio de deliberação em assembleia geral ordinária ou extraordinária do título, conforme o caso, de modo que são os investidores, e não a Emissora, que toma a eventual decisão pelo vencimento antecipado.

### ***Risco de não concretização da Oferta***

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento dos CRI, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os

valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários realizados no período.

Incorrerão também no risco acima descrito em caso de não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes das Debêntures.

### ***Restrição à negociação***

Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários somente poderá ocorrer: **(i)** entre Investidores Profissionais; **(ii)** entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 180 (cento e oitenta) dias da data de divulgação do Anúncio de Encerramento; e **(iii)** ao Público em Geral, após 360 (trezentos e sessenta) dias da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, desde que atendidos os requisitos previstos no §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, e o § único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Desta forma, desde que atendidos os requisitos regulatórios descritos na Resolução CVM 60, a Securitizadora poderá divulgar fato relevante ao mercado e liberar a negociação entre o Público em Geral, respeitado o período acima descrito. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### ***Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio***

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI





e, conseqüentemente, à totalidade das Debentures, em cada Data de Integralização. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, à totalidade das Debentures) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas nas Debentures, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

## ANEXO X – CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel Lastro	Valor Total Previsto para as Obras no Imóvel Lastro (R\$)	Valor de recursos já realizados nas Obras do Imóvel Lastro (R\$)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre
				2025	2026	2026	2027
				R\$	R\$	R\$	R\$
200.053 do 4º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP	163.923.387,44	119.129.869,98	24.700.000,00	20.578.222,29	23.530.245,17	619.950,00	39.650,00

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2023	R\$ 17.947.470,15

01 a 12 de 2024	R\$ 18.701.360,53
01 a 12 de 2025	R\$ 39.994.303,58
<b>Total</b>	<b>R\$ 76.643.134,26</b>

## ANEXO XI – DESPESAS DA OPERAÇÃO

### DESPESAS INICIAIS (FLAT)

#### Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
				R\$		R\$
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	7.410,00	0,00%	7.410,00
				R\$		R\$
B3   CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	7.163,00	0,00%	7.163,00
				R\$		R\$
B3   CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	247,00	0,00%	247,00
				R\$		R\$
B3   CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	224,96	0,00%	224,96
				R\$		R\$
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	1.416,00	0,00%	1.416,00
				R\$		R\$
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	9.919,00	0,00%	9.919,00
				R\$		R\$
Leverage	Emissão	FLAT	-	40.000,00	11,15%	45.019,70
				R\$		R\$
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	4.000,00	11,15%	4.501,97
				R\$		R\$
Hedge	Coordenador Líder	FLAT	-	30.000,00	11,15%	33.764,77
				R\$		R\$
KLA	Assessor Legal	FLAT	-	70.000,00	14,53%	81.900,08
				R\$		R\$
Hedge	Custodiante (Registro)	FLAT	-	5.000,00	11,15%	5.627,46

Hedge	Estruturação	FLAT	0,5%	R\$ 123.500,00	0,00%	R\$ 123.500,00
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17
Oliveira Trust	Implantação de Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 320.879,96</b>		<b>R\$ 340.045,11</b>

\*Custos estimados

\*\*Taxa mínima da CVM R\$809,16

## DESPESAS RECORRENTES

### Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17
Hedge	Escriturador e Liquidante CRI	MENSAL	-	R\$ 400,00	11,15%	R\$ 450,20	R\$ 5.402,40
Hedge	Custodiante	MENSAL	-	R\$ 583,33	11,15%	R\$ 656,53	R\$ 7.878,36
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.638,25	19,53%	R\$ 3.278,55	R\$ 3.278,55
Akrual <sup>1</sup>	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	12,15%	R\$ 4.553,22	R\$ 54.638,64
Serasa*	Reembolso	MENSAL		R\$ - 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL		R\$ - 79,00	0,00%	R\$ 79,00	R\$ 948,00
B3   CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008%	R\$ 197,60	0,00%	R\$ 197,60	R\$ 2.371,20
B3   CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$ 271,70	0,00%	R\$ 271,70	R\$ 3.260,40
<b>TOTAL</b>							<b>R\$ 104.628,72</b>

\*Custos estimados

\*\*Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

<sup>1</sup>Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive)

## ANEXO XII – Empreendimento Alvo

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Imóvel objeto da matrícula nº 200.053, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	IZP Franca Empreendimentos imobiliários S.A.	Não	R\$ 24.700.000,00 tendo em vista que R\$ 0,00 foram abatidos à título de Reembolso	100%	R\$ 95.298.103,16	R\$ 41.400.000,00



IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENHIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENHIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
	<b>TOTAL</b>		R\$ 24.700.000,00	100%	R\$ 95.298.103,16	R\$ 41.400.000,00

### Formulário B3

<b>Razão Social da Emissora</b> Leverage Companhia Securitizadora				<b>CNPJ da Emissora</b> 48.415.978/0001-40
<b>Instrumento Financeiro (CR + setor econômico)</b> CRI			<b>Nº de Emissão</b> 52ª (quinquagésima segunda)	<b>Série</b> Única
<b>Data de emissão</b> 30 de outubro de 2025	<b>Data de vencimento</b> 07 de novembro de 2029	<b>Quantidade</b> 24.700	<b>Preço unitário (R\$)</b> 1.000,00	<b>Valor de Emissão (R\$)</b> 24.700.000,00
<b>Instituição Custodiante</b> HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		<b>Classe</b> Única	<b>Lote adicional (Sim/Não)</b> Não	<b>Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização)</b> 1ª integralização
<b>Lastro</b> Debêntures	<b>Razão Social da Devedora / Cedente</b> IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.			<b>CNPJ da Devedora / Cedente</b> 30.934.544/0001-91
<b>Devedor é cia aberta?</b> Não	<b>Devedor é EGEM ou EFRF?</b> Não	<b>Concentração (Tipo de Lastro)</b> Integralmente na Devedora	<b>Devedor divulgou DF?</b> Sim	
<b>Regime Fiduciário</b> Sim	<b>Previsão de revolvência</b> Não	<b>Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão</b> 24.700.000,00		
<b>Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver)</b> DI (D-5)	<b>Taxa de juros</b> 3,40% (três inteiros e quarenta centésimos por cento)	<b>Critério juros</b> 252 dias	<b>Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido)</b> Dias Úteis	
<b>Incorporação de juros?</b> Não	<b>Dia de pgto de juros Periodicidade de juros</b> Mensal	<b>Carência p/ pgto de juros – a partir de</b> Não	<b>Periodicidade de amortização</b> No vencimento	

Dia de pgto da amortização 07/11/2029		Carência p/ pgto de amortização – a partir de N/A	Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim
Garantia Fidejussória? Não	Razão Social do Garantidor n/a			CNPJ/CPF do Garantidor n/a
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.			CNPJ do Garantidor 30.934.544/0001-91
Descrição da garantia Alienação Fiduciária de Imóveis				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de 13º (décimo terceiro) mês		Fórmula de resgate Não	
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de 13º (décimo terceiro) mês		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



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3DYKF-PKP6M-2RD5Y-6YJY6

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Henrique Luís Alexandre Neto (CPF 022.410.475-62)

Lucas Ribeiro de Almeida (CPF 013.181.121-50)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3DYKF-PKP6M-2RD5Y-6YJY6>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>