TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª (CENTÉSIMA DÉCIMA NONA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA E PELO HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

celebrado com

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

Agente Fiduciário

lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo
HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA E PELO HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Datado de 19 de outubro de 2026.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª (CENTÉSIMA DÉCIMA NONA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA E PELO HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

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., sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 119ª (Centésima Décima Nona) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e pelo Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), o qual dispõe sobre a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora, consubstanciada de acordo com os termos, as cláusulas e as condições a seguir estabelecidos.

Seção II – Termos Definidos e Regras de Interpretação

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

instrumento:

"Agente Fiduciário":	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Alienação Fiduciária de Imóveis"	Significa, em conjunto, 50% (cinquenta por cento) dos direitos advindos do Imóvel Thera e 50% (cinquenta por cento) do Imóvel Morumbi, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.
"Amortização Extraordinária"	Significa a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado que poderá ser realizada na forma detalhada na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Cash Sweep"	Significa a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado que poderá ser realizada em caso de alienação, pelo Devedor, de qualquer dos Imóveis, nos termos previstos nos Contratos de Cessão e neste Termo de Securitização.
"Amortização Ordinária" ou "Amortização Programada":	Significa a amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme detalhado na Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização.
"ANBIMA":	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, conjunto 704, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anexos":	Os anexos ao presente Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e complementares deste instrumento, para todos os fins e os efeitos de direito.
"Anúncio de Encerramento da Distribuição":	Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o anúncio de divulgação do resultado da Oferta, a ser disponibilizado na página da rede mundial de computadores: (i) da Securitizadora; (ii) da B3; e (iii) da CVM, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (a) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (b) distribuição da totalidade dos CRI.
"Anúncio de Início da Distribuição":	Significa, nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o aviso resumido que comunica o início da distribuição da Oferta, a ser disponibilizado na página da rede mundial

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	de computadores: (i) da Securitizadora; (ii) da B3; e (iii) da CVM.
"Assembleia Especial":	Significa a assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada observando-se o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma do Capítulo 15 deste Termo de Securitização.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado":	Significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora para a realização de auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404 e na RCVM 60.
"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado n.º 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN":	Significa o Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante" e "Escriturador":	**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 n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76
"Boletim de Subscrição":	Significa cada um dos boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI.
"CCI Morumbi":	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários Morumbi, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Morumbi.
"CCI Thera":	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários Thera, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Thera.
"CCIs":	Significam a CCI Morumbi e a CCI Thera, quando em conjunto.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

"Cedente Morumbi":	Significa a **HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.894.369/0001-19, administrada pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para administrar fundos de investimentos, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76.
"Cedente Thera":	Significa o **HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 27.445.482/0001-40, administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** acima qualificada.
"Cedentes":	Significam, em conjunto, o Cedente Morumbi e o Cedente Thera.
"Cessão de Créditos":	Significa a cessão dos Créditos Imobiliários, realizada pelos Cedentes em favor da Securitizadora, nos termos dos Contratos de Cessão.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis":	Significa a cessão fiduciária dos Recebíveis advindos a ser outorgada pelo Devedor em favor da Securitizadora, que tem por objeto a: (i) a cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos créditos por ele detidos em relação aos contratos de locação celebrados em relação ao Imóvel Thera, presentes e futuros, incluindo aluguéis, reajustes, encargos moratórios, multas, indenizações securitárias, valores recebidos por rescisão ou resilição e receitas de estacionamento e áreas comuns; (ii) a cessão fiduciária, com condição suspensiva da quitação integral do CRI Vigente ou da liberação dos respectivos direitos creditórios pela Opea, o que ocorrer primeiro,, de 50% (cinquenta por cento) dos créditos por ele detidos em relação aos contratos de locação celebrados sobre o Imóvel Morumbi; (iii) a cessão fiduciária sobre 50% (cinquenta por cento) dos créditos por ele detidos em relação ao Valor Mensal Garantido (conforme definido nos Títulos Aquisitivos) devido pelos Cedentes, respectivamente; e (iv) caso existentes, a cessão fiduciária sobre 50% (cinquenta por

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	cento) de quaisquer valores substitutivos ou acessórios dos itens (i) a (iii) acima, (em conjunto "Recebíveis") nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária.
"CETIP21":	Significa o **CETIP21 – TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sistema administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"Código ANBIMA":	Significa o Código de Ofertas Públicas editado pela ANBIMA atualmente vigente.
"Código Civil":	Significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil":	Significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"COFINS":	Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Contrato de Usufruto":	Significa o "*Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Usufruto sobre Imóvel e Outras Avenças*", celebrado entre o Cedente Morumbi, na qualidade de vendedor, e o **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("Comprador Original"), na qualidade de comprador original, celebrado em 04 de setembro de 2026, conforme aditado por meio do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Usufruto sobre Imóvel e Outras Avenças*", celebrado em 23 de setembro de 2026, tendo por objeto a aquisição do usufruto do Imóvel Morumbi.
"Contrato de Venda e Compra Thera":	Significa o "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças*", celebrado em 04 de setembro de 2026, conforme aditado em 23 de setembro de 2026, tendo por objeto a venda e compra do Imóvel Thera.
"Contrato de Compra e Venda Morumbi":	Significa o "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*", celebrado em 04 de setembro de 2026, conforme aditado em 23 de setembro de 2026, tendo por objeto a compra e venda da totalidade das quotas de emissão da **HOFC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.576.628/0001-40, na qualidade de titular da nua propriedade do Imóvel Morumbi.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

"Condições Precedentes":	Significa, quando referidas em conjunto, as condições precedentes que deverão ser atendidas, em caráter integral e cumulativo, conforme previstas nos Contratos de Cessão, para que a Securitizadora realize o pagamento o Valor da Cessão ao respectivo Cedente.
"Conta Arrecadadora Morumbi":	Significa a conta corrente nº 97882-0, agência 0393,de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado do CRI;
"Conta Arrecadadora Thera":	Significa a conta corrente nº 97881-2, agência 0393,de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado do CRI;
"Conta Centralizadora":	Significa a conta corrente nº 97880-4 agência 0393, de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado do CRI;
"Conta de Livre Movimentação":	Significa a conta corrente nº 60449-9, agência 3100, do Banco Itaú (341), de titularidade do Devedor.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":	É o *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado pelo Devedor e pela Sociedade, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de 50% (cinquenta por cento) do Imóvel Morumbi e a Alienação Fiduciária de 50% (cinquenta por cento) do Imóvel Thera.
"Contrato de Cessão Morumbi":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre o Cedente Morumbi e a Securitizadora, o qual dispõe sobre a cessão dos Créditos Imobiliários Morumbi, pelo Cedente Morumbi em favor da Securitizadora, sem qualquer coobrigação.
"Contrato de Cessão Thera":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre o Cedente Thera e a Securitizadora, o qual dispõe sobre a cessão dos Créditos Imobiliários Thera, pelo Cedente Thera em favor da Securitizadora, sem qualquer coobrigação.
"Contratos de Cessão":	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Thera e o Contrato de Cessão Morumbi.
"Contratos de Cessão Fiduciária":	Significa, cessão fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas que o Devedor concederá que tem por objeto a: (i) a cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	créditos por ele detidos em relação aos contratos de locação celebrados em relação ao Imóvel Thera, presentes e futuros, incluindo aluguéis, reajustes, encargos moratórios, multas, indenizações securitárias, valores recebidos por rescisão ou resilição e receitas de estacionamento e áreas comuns; (ii) a cessão fiduciária, com condição suspensiva da quitação integral do CRI Vigente ou da liberação dos respectivos direitos creditórios pela Opea, o que ocorrer primeiro, de 50% (cinquenta por cento) dos créditos por ele detidos em relação aos contratos de locação celebrados sobre o Imóvel Morumbi; (iii) a cessão fiduciária sobre 50% (cinquenta por cento) dos créditos por ele detidos em relação ao Valor Mensal Garantido (conforme definido nos Títulos Aquisitivos) devido pelos Cedentes, respectivamente; e (iv) caso existentes, a cessão fiduciária sobre 50% (cinquenta por cento) de quaisquer valores substitutivos ou acessórios dos itens (i) a (iii) acima, nos termos dos "*Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" relativos ao Imóvel Thera e ao Imóvel Morumbi, a serem celebrados entre o Devedor e a Securitizadora.
"Contrato de Distribuição":	Significa o "*Contrato de Distribuição e Estruturação de Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 119ª (Centésima Décima Nona) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora*", celebrado, entre o Coordenador Líder, a Securitizadora, os Cedentes e o Devedor, o qual dispõe sobre os termos e as condições relacionados à distribuição e estruturação do CRI.
"Coordenador Líder" ou "Instituição Custodiante":	Significa a **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 n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76.
"CPF":	significa o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

"Créditos Imobiliários Morumbi":	Significa a fração de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios decorrentes exclusivamente da parcela final do preço de aquisição da totalidade das quotas de emissão da Sociedade, titular da nua-propriedade do Imóvel Morumbi, nos termos descritos no Contrato de Compra e Venda Morumbi, conforme aditado,, que inclui todos os acessórios a ela relacionados, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios e demais encargos contratuais e legais previstos, os quais são caracterizados como direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentação aplicáveis, cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão Morumbi, sem qualquer coobrigação do Cedente Morumbi, os quais, em conjunto com os Créditos Imobiliários Thera, compõem o lastro dos CRI e a eles se vinculam em caráter irrevogável e irretratável.
"Créditos Imobiliários Thera":	Significa a fração de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios decorrentes exclusivamente da parcela final do preço de aquisição do Imóvel Thera, conforme prevista no Contrato de Venda e Compra Thera, incluindo todos os acessórios a ela relacionados, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra Thera, os quais são caracterizados como direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e das demais leis e regulamentação aplicáveis, cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão Thera, sem qualquer coobrigação do Cedente Thera, os quais, em conjunto com os Créditos Imobiliários Morumbi, compõem o lastro dos CRI e a eles se vinculam em caráter irrevogável e irretratável.
"Créditos Imobiliários":	Significam os Créditos Imobiliários Morumbi e os Créditos Imobiliários Thera, quando mencionados em conjunto.
"CRI":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários, emitidos em série única, da 119ª (Centésima Décima Nona) emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	representados pelas CCI, nos termos da Lei 9.514, da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.
"CRI em Circulação":	Todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou titulados pelo Devedor e/ou pelo Comprador Original e/ou pelos Cedentes, ou por fundos de investimento administrados ou geridos pela administradora fiduciária ou pela gestora do Devedor ou dos Cedentes, que sejam de titularidade de suas respectivas empresas ligadas, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus respectivos diretores, conselheiros, acionistas, funcionários e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto na RCVM 60.
"Cronograma de Pagamentos":	Significa o cronograma de pagamento da Remuneração e do Valor Nominal Unitário Atualizado no vencimento, conforme definido no "**Anexo II**".
"Data de Emissão":	Significa a data de emissão dos CRI, que para todos os efeitos, será considerada como o dia 19 de outubro de 2026.
"Data de Início":	Significa, com relação a cada um dos Créditos Imobiliários, a data do pagamento do respectivo Valor da Cessão, conforme prevista nos Títulos Aquisitivos, sendo certo que ambas possuem como prazo limite o 31º (trigésimo primeiro) dia contado do pagamento da parcela inicial do preço de aquisição dos respectivos Imóveis.
"Data(s) de Integralização":	Significa a data em que ocorrer a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, em data única, a ser realizada pelos Investidores Profissionais, em moeda corrente nacional e à vista, durante o Período de Distribuição, de acordo com os procedimentos da B3, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previsto no Contrato de Distribuição.
"Data(s) de Pagamento":	Significa cada data de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou seu saldo, conforme aplicável), acrescido dos Remuneração, conforme especificadas no "**Anexo II**" ao presente Termo de Securitização, ressalvadas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	as hipóteses de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI e amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o seu saldo, conforme aplicável), conforme disposto neste Termo de Securitização.
"Data do Pagamento do Valor da Cessão":	Significa a data de pagamento do Valor da Cessão, a ser realizado pela Securitizadora ao respectivo Cedente, o qual será realizado em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Integralização, mediante o cumprimento integral das Condições Precedentes, nas respectivas Contas dos Cedentes.
"Decreto 6.306":	Significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
"Despesas":	Significa todas as despesas incorridas no âmbito da Operação, sejam estas iniciais, recorrentes e extraordinárias, conforme indicadas no "**Anexo IX**" deste Termo de Securitização.
"Despesas *Flat*":	Significa as despesas iniciais da Operação, conforme descritas no "**Anexo IX**" deste Termo de Securitização.
"Devedor":	Significa o **HEDGE RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA,** fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 69.169.489/0001-26, representado por sua administradora fiduciária, **a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** acima qualificada.
"Dia Útil":	Significa, com relação a: (i) qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo, de modo que, caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos dos Documentos da Operação não forem um Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
"Documentos da Oferta":	Significa, quando referidos em conjunto: (i) o Anúncio de Início da Distribuição; (ii) o Anúncio de Encerramento da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	Distribuição, (iii) os Boletins de Subscrição; e (iv) quaisquer outros documentos relacionados à Oferta.
"Documentos da Operação":	Significa, quando referidos em conjunto: (i) os Documentos da Oferta; (ii) os Títulos Aquisitivos; (iii) os Contratos de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) as Escrituras de Emissão de CCIs; (vi) os Contratos de Cessão Fiduciária; (vii) este Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Distribuição; e (ix) outros instrumentos que integrem ou venha a integrar a Operação, bem como seus respectivos aditamentos.
"Emissão":	Significa a 119ª (centésima décima nona) emissão, realizada em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, com instituição de Regime Fiduciário e de Patrimônio Separado, consubstanciada neste Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora":	Significa a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA,** já acima qualificada, na qualidade de emissora dos CRI.
"Encargos Moratórios":	Significa os encargos devidos em caso de mora do Devedor, conforme previstos no item 3.11 abaixo. O disposto acima igualmente se aplica à Securitizadora em caso de impontualidade pela Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os Encargos Moratórios, a Remuneração e a Atualização Monetária.
"Escritura de Emissão de CCI Morumbi":	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*", por meio do qual a Securitizadora emitiu a CCI Morumbi, celebrada em conjunto com a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** na qualidade de instituição custodiante da CCI.
"Escritura de Emissão de CCI Thera":	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*", por meio do qual a Securitizadora emitiu a CCI Thera, celebrada em conjunto com a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** na qualidade de instituição custodiante da CCI.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

"Escrituras de Emissão de CCIs":	Significa a Escritura de Emissão de CCI Morumbi e a Escritura de Emissão de CCI Thera, quando mencionados em conjunto.
"Estruturador":	A **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS 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 26.843.225/0001-01.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	significa qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 14.2 deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável.
"Fundo de Despesas":	Significa o fundo de despesas, nos termos do item 9.4 deste Termo de Securitização, o qual deverá ser mantido na Conta Centralizadora até que haja o cumprimento da integralidade das obrigações assumidas no âmbito da emissão dos CRI.
"Fundo de Reserva":	Significa o fundo de reserva, nos termos da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização, correspondente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração, o qual deverá ser mantido na Conta Centralizadora até que haja o cumprimento da integralidade das obrigações assumidas no âmbito da emissão dos CRI, e utilizado nas hipóteses de insuficiência de recursos para pagamento da Remuneração.
"Fundos":	Significa, em conjunto, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva.
"Garantias":	Significa, quando em conjunto: (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"IBGE":	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"ICP-Brasil":	significa a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.
"IPCA":	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
"Imóvel Morumbi":	Significa o imóvel constituído por dois prédios situados na Avenida Morumbi, nº 8.234, e na Rua Caetano José Baptista, nº 105, 30º Subdistrito, Ibirapuera, São Paulo/SP, com área total construída de 15.756 m² e área de terreno de 7.621 m², objeto da Matrícula nº 256.042 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

"Imóvel Thera":	Significa em conjunto, as 10 (dez) unidades autônomas integrantes do Subcondomínio Thera Corporate, Torre 3 – Setor B – Thera Commercial, do Condomínio Thera One, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 30º Subdistrito, Ibirapuera, São Paulo/SP, objeto das Matrículas nºs 234.681, 234.682, 234.683, 234.684, 234.705, 234.706, 234.707, 234.708, 234.709 e 234.710, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.
"Índice LTV":	Significa o quociente, expresso em percentual, entre (i) o saldo devedor atualizado dos CRI (Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso); e (ii) o valor de avaliação da fração ideal dos Imóveis, apurado nos termos da Cláusula 9.7., com verificação mensal pela Securitizadora.
"Investidores Profissionais":	Significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investimentos Permitidos":	Significam (i) Os certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A, pelo Banco Bradesco S.A., pelo Banco do Brasil S.A., pelo Banco Santander (Brasil) S.A., ou por outro banco classificado como S1 conforme a segmentação do Sistema Financeiro Nacional definida pelo Conselho Monetário Nacional; e (ii) As cotas de fundos de investimento geridos pelo Itaú Unibanco S.A, pelo Banco Bradesco S.A., pelo Banco do Brasil S.A., pelo Banco Santander (Brasil) S.A., ou por outro banco classificado como S1 conforme a segmentação do Sistema Financeiro Nacional definida pelo Conselho Monetário Nacional, classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa emitidos pelas instituições financeiras acima mencionada, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos; (iii) Títulos de emissão do Tesouro Nacional; e (iv) Operações compromissadas com liquidez diária.
"IOF":	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
"IRPJ":	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

"IRRF":	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS":	Significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"JUCESP":	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Legislação Anticorrupção":	Significa a legislação brasileira contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação: (i) Lei 9.613; (ii) Lei 12.846; (iii) Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor; (iv) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; (v) U.*S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977; (vi) *Organisation for Economic Co-operation and Development Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions;* e (vii) o *United Kingdom Bribery Act* 2010, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição relacionada a esta matéria.
"Legislação Socioambiental":	Significa, quando referidas em conjunto e indistintamente: (i) a legislação relativa a ilícitos e crimes ambientais, ao trabalho análogo a escravo, ao trabalho infantil ou ao incentivo à prostituição; e (ii) as demais normas e leis ambientais e trabalhistas em vigor, inclusive, mas não apenas, a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e a regulamentação ambiental supletiva.
"Lei 8.981":	Significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.065":	Significa a Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.249":	Significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.514":	Significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei 9.613":	Significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor.
"Lei 10.931":	Significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

"Lei 11.033":	Significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Lei 11.101":	Significa a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
"Lei 12.431":	Significa a Lei n.º 12.431 de 24 de junho de 2011, conforme em vigor.
"Lei 12.844":	Significa a Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme em vigor.
"Lei 12.846":	Significa a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, regulamentada pelo Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022.
"Lei 13.874":	Significa a Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor.
"Lei 14.195":	Significa a Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Lei das Sociedades por Ações":	Significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Medida Provisória 2.158-35":	Significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Medida Provisória 2.189-49":	Significa a Medida Provisória n.º 2.189-49, 23 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Medida Provisória 2.200-2":	Significa a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Multa Indenizatória":	Significa a multa indenizatória devida pelo Cedente e/ou pelo Devedor, conforme o caso, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Multa Indenizatória previstos nos respectivos Contratos de Cessão, nos termos da Cláusula 7.5 deste Termo de Securitização.
"Obrigações Garantidas":	Significa todas as obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Devedor, no âmbito da cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Cessão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento integral do saldo devedor dos CRI, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pelo Devedor no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando ao pagamento de encargos moratórios, multas, penalidades, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente se em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas, administrativas e/ou judiciais e/ou extrajudiciais e/ou arbitrais, necessários à salvaguarda dos direitos e das prerrogativas dos Titulares dos CRI, incluindo todos os custos e despesas incorridos para a cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou execução de garantias, inclusive com o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada em razão da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, incluindo honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, extrajudiciais e/ou arbitrais, além de eventuais tributos, taxas, comissões e custos de manutenção e monitoramento.
"Oferta":	significa a oferta pública dos CRI, a ser realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, sujeita ao Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.
"Ônus Existente" ou "CRI Vigente":	Significa o ônus de alienação fiduciária e de cessão fiduciária do Edifício Morumbi constituído em favor da **OPEA SECURITIZADORA S.A**., na qualidade de sucessora do acervo cindido da **TRUE SECURITIZADORA S.A.,** inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, em garantia dos certificados de recebíveis imobiliários da 288ª Série da 1ª Emissão, cuja baixa será promovida nos termos do Contrato de Compra e Venda Morumbi.
"Operação":	Significa, presente operação financeira estruturada, para fins de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, que envolve a Cessão dos Créditos Imobiliários, a Operação de Securitização e a Oferta.
"Operação de Securitização":	Significa a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, aos CRI, pela Securitizadora, consubstanciada pelo Termo de Securitização.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos":	Significa a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula 8 deste Termo de Securitização, conforme a qual os recursos depositados na Conta Centralizadora e nas Contas Arrecadadoras devem ser aplicados, de forma que

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.
"Pagamento Antecipado Facultativo":	A qualquer momento, observados os termos e as condições estabelecidos nos respectivos Contratos de Cessão, o Devedor poderá, independentemente da vontade da Emissora, realizar o pagamento antecipado facultativo, parcial ou total, dos Créditos Imobiliários, além de eventuais despesas e/ou encargos moratórios devidos e não pagos, acrescido do prêmio, calculado na forma prevista abaixo, hipótese em que a Securitizadora deverá efetuar o Pagamento Antecipado Facultativo dos CRI ou a Amortização Extraordinária, conforme o caso, na forma prevista neste Termo de Securitização.
"Parcela Final Thera"	Significa a parcela final do preço de aquisição do Imóvel Thera, no valor de R$ 154.007.000,00 (cento e cinquenta e quatro milhões e sete mil reais), a ser paga nos termos e condições previstos no Contrato de Venda e Compra Thera.
"Parcela Final Morumbi"	Significa a parcela final do preço de aquisição da Sociedade, sendo indiretamente o preço de aquisição do Imóvel Morumbi, no valor de R$ 25.308.000,00 (vinte e cinco milhões, trezentos e oito mil reais), a ser paga nos termos e condições previstos no Contrato de Compra e Venda Morumbi.
"Parte(s)":	Significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente, neste Termo de Securitização: (i) a Securitizadora; e (ii) o Agente Fiduciário.
"Partes Indenizáveis":	Significa a Securitizadora, suas controladas, controladores, coligadas, sociedades sob controle comum, respectivos administradores, empregados e/ou prepostos, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI.
"Patrimônio Separado":	Significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI, após a instituição do Regime Fiduciário por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) a propriedade fiduciária sobre os Imóveis e Recebíveis, conforme aplicável; (iii) a Conta Centralizadora, Conta Arrecadadora, Conta de Liquidação e os valores que venham a ser nela depositados; e (iv) respectivos bens e/ou direitos e garantias decorrentes dos itens "(i)" a "(iii)", anteriores, conforme aplicável, e dos Investimentos Permitidos, o qual não se confunde com o

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI.
"Período de Capitalização"	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (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 Data de Pagamento subsequente (exclusive), conforme datas previstas no Anexo II deste Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data de eventual Resgate Antecipado Facultativo dos CRI ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, conforme o caso.
"Período de Distribuição":	Significa, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período da Oferta caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI, iniciando após, cumulativamente, a obtenção do registro da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.
"Período de Oferta a Mercado":	Significa, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o período da Oferta em que se dá ampla divulgação à Oferta, podendo ser realizados esforços de venda.
"Preço de Integralização":	Significa o preço de subscrição e integralização dos CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário, de acordo com os procedimentos da B3.
"Regime Fiduciário":	Significa, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, o regime fiduciário constituído pela Securitizadora sobre o Patrimônio Separado em favor dos Titulares dos CRI.
"Registro Automático de Distribuição":	Significa o registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.
"Remuneração":	Significa os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, correspondentes 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Facultativo dos CRI":	Significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, a ser realizado pela Securitizadora no caso de o Devedor efetuar o Pagamento Antecipado Facultativo, total, sendo que o

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	Pagamento Antecipado facultativo parcial ensejará a Amortização Extraordinária, conforme previsto nos respectivos Contratos de Cessão, observado o disposto na Cláusula 5 deste Termo de Securitização
"Resgate Antecipado Compulsório dos CRI":	Significa o resgate antecipado total dos CRI oriundo da decretação de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Cláusula 7 deste Termo de Securitização.
"Resolução CVM 27":	Significa a Resolução da CVM n.º 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 30":	Significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 44":	Significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 81":	Significa a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 160":	Significa a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 166":	Significa a Resolução da CVM n.º 166, de 1º de setembro de 2022, conforme em vigor.
"RFB":	Significa a Receita Federal do Brasil.
"SRE":	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.
"Seguros":	Significa o Seguro Patrimonial, conforme definido na Cláusula 9.6, a ser contratado e mantido vigente nos termos dos Contratos de Cessão.
"Sociedade":	Significa a HOFC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 37.576.628/0001-40, titular da nua-propriedade do Imóvel Morumbi.
"Sobejo":	Significa o remanescente de recursos e/ou créditos do Patrimônio Separado, após a integral liquidação dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, a ser devolvido ao Devedor, conforme aplicável.
"Taxa de Fiscalização da CVM":	Significa a taxa de fiscalização recolhida na forma da Lei n.º 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme em vigor.
"TED":	Significa a Transferência Eletrônica Disponível.
"Titulares dos CRI":	Significa os subscritores e detentores dos CRI.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

"Títulos Aquisitivos":	Significam, em conjunto, o Contrato de Venda e Compra Thera, o Contrato de Compra e Venda Morumbi e o Contrato de Usufruto.
"Valor da Cessão Morumbi":	Significa o montante bruto total de R$ 12.654.000,00 (doze milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil reais), referente a 50% (cinquenta por cento) da Parcela Final Morumbi, devido ao Cedente, pela Securitizadora, em razão da Cessão de Créditos Imobiliários.
"Valor da Cessão Thera":	Significa o montante bruto total de R$ 77.003.500,00 (setenta e sete milhões, três mil e quinhentos reais), referente a 50% (cinquenta por cento) da Parcela Final Thera, devido ao Cedente, pela Securitizadora, em razão da Cessão de Créditos Imobiliários.
"Valor da Cessão"	Quando em conjunto ou indistintamente, o Valor da Cessão Morumbi e o Valor da Cessão Thera.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Significa montante suficiente para pagamento de, pelo menos, 01 (um) mês das despesas recorrentes da Operação.
"Usufruto":	Significa o usufruto sobre o Imóvel Morumbi, de titularidade do Cedente Morumbi, constituído por meio da Escritura Pública de Usufruto de 23 de julho de 2020 e objeto do Contrato de Usufruto.
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":	Significa o montante equivalente a 1 (uma) parcela de Remuneração, correspondente ao valor da Remuneração paga na Data de Pagamento imediatamente anterior à data de apuração ou, até a primeira Data de Pagamento, ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização.
"Valor Nominal Unitário":	Significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$500,00 (quinhentos reais), na respectiva Data de Emissão.
"Valor Total da Oferta":	Significa o valor total da Oferta, correspondente ao montante de R$ 89.657.500,00 (oitenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais), na Data de Emissão.
"Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários":	Significa a ocorrência das hipóteses previstas nos Contratos de Cessão, nas quais o Devedor deverá pagar antecipadamente os Créditos Imobiliários, conforme

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	descrita neste Termo de Securitização e/ou nos Contratos de Cessão.

2. Regras de Interpretação: O presente Termo de Securitização deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes premissas:

(i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) qualquer menção a "R$" ou "reais" referir-se-á à moeda corrente no Brasil;

(iii) o preâmbulo e os Anexos integram este Termo de Securitização e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento;

(iv) que qualquer referência a este Termo de Securitização deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(v) referências a este Termo de Securitização ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este Termo de Securitização ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(vi) quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(vii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(viii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos, são referências a cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos deste instrumento;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

(ix) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(x) os cabeçalhos e os títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xi) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xiii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições, respectivamente, alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xiv) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;

(xv) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, os costumes e as práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xvi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou as regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou as regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e as regras deste Termo de Securitização.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

1. APROVAÇÃO SOCIETÁRIA

1.1. Aprovação Societária: 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

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. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Créditos Imobiliários: Os créditos Imobiliários, representados pela CCIs, vinculadas aos CRI na forma prevista neste Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização. Conforme descrito nos Contratos de Cessão, os valores relacionados aos Créditos imobiliários serão creditados na Conta Centralizadora e passarão a integrar o Patrimônio Separado.

2.1.1. Os Créditos Imobiliários correspondem à fração de 50% (cinquenta por cento) da Parcela Final Thera e a fração de 50% (cinquenta por cento) da Parcela Final Morumbi conforme previstos e descritos nos respectivos Títulos Aquisitivos, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais ali previstos, conforme identificados nos Contratos de Cessão.

2.1.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCIs, aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da sua 119ª (centésima décima nona) emissão.

2.1.3. Até que ocorra o pagamento integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora, bem como todos os rendimentos deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

2.1.4. Os Créditos Imobiliários encontram-se, na presente data, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, produzindo na respectiva Data da Emissão, todos os efeitos que correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

2.1.5. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, destinam-se exclusivamente a viabilizar a emissão dos CRI, aos quais estarão vinculados até a integral liquidação dos CRI, de modo que, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e a sua conformação, conforme estabelecido nos Contratos de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Cessão, nas CCIs, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI, o que poderá comprometer a viabilidade da Oferta.

2.1.6. As CCIs, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931.

2.1.7. As Escrituras de Emissão de CCI encontram-se custodiadas pela Instituição Custodiante.

2.1.8. As CCIs serão devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18º da Lei 10.931.

2.2. Classificação ANBIMA: Nos termos das Regras ANBIMA para Classificação, os CRI são classificados de acordo com as características dos Créditos Imobiliários, conforme segue:

(i) Natureza: Corporativo;
(ii) Concentração: Concentrado;
(iii) Tipo de segmento: Lajes Corporativas; e
(iv) Tipo de contrato: Compra e Venda.

2.2.1. A classificação dos CRI, indicada na Cláusula 2.2 acima, foi estabelecida no momento inicial da Oferta.

2.2.2. As características dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a classificação dos CRI indicada na Cláusula 2.2 acima, estão sujeitas a alterações durante a vigência dos CRI.

2.3. Total dos Créditos Imobiliários: O valor nominal dos Créditos Imobiliários, na data de emissão das CCIs, perfaz o montante de R$ 89.657.500,00 (oitenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais), correspondente à soma de **(i)** R$ 77.003.500,00 (setenta e sete milhões, três mil e quinhentos reais), equivalente a 50% (cinquenta por cento) da Parcela Final Thera, observado o disposto na Cláusula 2.4.2 abaixo; e **(ii)** R$ 12.654.000,00 (doze milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil reais), equivalente a 50% (cinquenta por cento) da Parcela Final Morumbi.

2.4. Formalização da Aquisição dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários serão formalmente adquiridos pela Securitizadora, livres e desonerados de todo e quaisquer ônus, desde que verificadas as respectivas Condições Precedentes, observadas a forma e os prazos previstos nos Contratos de Cessão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

2.4.1. Verificado o disposto na Cláusula 2.4 acima, os Créditos Imobiliários passarão a ser de titularidade da Securitizadora, integrando o Patrimônio Separado, e serão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação, com ou em razão de outras obrigações do Devedor e/ou da Securitizadora.

2.4.2. O Valor da Cessão será pago, pela Securitizadora aos respectivos Cedentes, com os recursos oriundos da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora, após a verificação do atendimento das respectivas Condições Precedentes.

2.4.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, em uma única data ("Data de Integralização"), mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição pelos Investidores dos CRI. O Valor da Cessão será pago ao Cedente exclusivamente com os recursos advindos da integralização dos CRI, no mesmo dia da Data de Integralização, na forma prevista neste Termo de Securitização e observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Cessão.

2.4.4. Caberá à Securitizadora a verificação do atendimento às respectivas Condições Precedentes, observado o disposto neste Termo de Securitização e nos Contratos de Cessão.

2.5. Desembolso para os Cedentes: Desde que atendidas as Condições Precedentes, em caráter integral e cumulativo, conforme estabelecidas nos Contratos de Cessão, a Securitizadora pagará o Valor de Cessão aos respectivos Cedentes, com recursos oriundos da integralização dos CRI, por meio de transferência dos referidos recursos para a Conta dos respectivos Cedentes, nos termos dos Contratos de Cessão.

2.6. Conta Centralizadora: Todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até que se complete a integral liquidação dos CRI.

2.6.1. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

2.7. Custódia: As vias originais eletrônicas das CCIs, dos Títulos Aquisitivos, dos Contratos de Cessão e deste Termo de Securitização serão custodiadas pela Instituição Custodiante, a qual atuará como fiel depositária contratada, nos termos da proposta de serviços de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

custódia e registro apresentada pela Instituição Custodiante e aceita pela Securitizadora, bem como da declaração assinada pela Instituição Custodiante, na forma substancialmente prevista com base no modelo do **Anexo IV** a este Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras:

(i) receber os documentos indicados na declaração, assinada nos termos do **Anexo IV**, e realizar a verificação formal do lastro dos CRI;

(ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso "(i)" anterior, incluindo, sem limitação, as vias originais eletrônicas das CCIs, e dos Contratos de Cessão, até a liquidação dos CRI;

(iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos conforme previsto no inciso "(i)" anterior; e

(iv) fazer o registro das CCIs no sistema de registro da B3.

2.7.1. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, incluindo eventuais vias físicas, se houver, de modo que, a verificação da correta formalização do lastro dos CRI será realizada pela Instituição Custodiante de forma individualizada e integral, quando referidos documentos forem apresentados para custódia à Instituição Custodiante e, exceto em caso de solicitação expressa por Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a Instituição Custodiante estará dispensada de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI.

2.7.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

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

2.7.4. Sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Securitizadora obriga-se a enviar, à Instituição Custodiante, 1 (uma) via original emitida eletronicamente do referido aditamento para fins de custódia.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

2.8. Pagamento dos Créditos Imobiliários: O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer até as respectivas datas de pagamento previstas nas Escrituras de Emissão de CCIs.

2.9. Execução dos Créditos Imobiliários: Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário, caso a Securitizadora seja inerte e mediante orientação dos Titulares dos CRI, deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, para garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, de modo que os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos.

2.10. Registro das CCIs: As CCIs serão devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18º da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da Data de Emissão, 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 das CCIs 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 CCIs.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1. Números de Séries e da Emissão: O presente Termo de Securitização consubstancia a 119ª (centésima décima nona) emissão, realizada em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora.

3.2. Lastro dos CRI: O lastro dos CRI é constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, oriundos dos Títulos Aquisitivos.

3.3. Data de Emissão: Para todos os fins e os efeitos legais, a data de emissão dos CRI é o dia 19/10/2026.

3.4. Valor Nominal Unitário: Na Data de Emissão, o valor nominal unitário dos CRI, é de R$ 500,00 (quinhentos reais).

3.5. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão perfaz o montante de R$ 89.657.500,00 (oitenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais), na Data de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

3.6. Quantidade de CRI: Serão emitidos 179.351 (cento e setenta e nove mil, trezentos e cinquenta e um)

3.7. Local da Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, considera-se o local da emissão dos CRI a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.8. Data de Vencimento: Os CRI terão prazo de vencimento de 2.563 (dois mil, quinhentos e sessenta e três) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 25 de outubro de 2033.

3.9. Coobrigação da Emissora: Não haverá coobrigação da Emissora.

3.10. Regime Fiduciário: Foi constituído, pela Securitizadora, regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, em favor dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 25 da Lei 14.430.

3.11. Encargos Moratórios: Na hipótese de inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias oriundas dos CRI, além dos valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, deverão ser acrescidos, sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata die*, e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor em atraso, corrigido monetariamente pelo IPCA.

3.12. Classificação de Risco: A Emissão dos CRI não contará inicialmente com a análise e classificação de risco.

3.13. Forma de Emissão: Os CRI serão emitidos sob a forma escritural e nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados.

3.14. Comprovação da Titularidade: A titularidade dos CRI poderá ser comprovada por: (i) extrato emitido pela B3, quando nesta estiverem custodiados eletronicamente; ou (ii) caso aplicável, por extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando nesta estiverem custodiados eletronicamente.

3.14.1. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam titulares de CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento.

3.15. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3.

3.15.1. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, informando previamente a cada um dos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Titulares dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

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

3.17. Destinação de Recursos pela Emissora: Os recursos decorrentes do pagamento do Preço de Integralização serão utilizados pela Emissora para pagamento, aos respectivos Cedentes, do Valor da Cessão Thera e do Valor da Cessão Morumbi, conforme disposto nos Contratos de Cessão.

4. REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA

4.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, calculado da seguinte forma ("Valor Nominal Unitário Atualizado"):

$$\mathbf{VNa = VNe \times C}$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, referenciados a primeira Data de Integralização, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

onde:

n = Número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro.

NI_k **=** Valor do número-índice do IPCA referente ao terceiro mês anterior à Data de Aniversário, divulgado no segundo mês anterior à Data de Aniversário. A título de exemplificação se o pagamento é no mês de julho de 2026, será considerado o IPCA divulgado no mês de maio de 2026 referente ao mês de abril de 2026.

NI_{k-1} **=** Valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k".

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI (ou a última Data de Aniversário dos CRI, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = Número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário dos CRI, e a próxima Data de Aniversário dos CRI, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro período o dut será considerado "21" (vinte e um dias úteis).

Sendo que:

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

(ii) Considera-se "Data de Aniversário" as datas previstas no **Anexo II**;

(iii) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iv) O fator resultante da expressão NI(k) /NI(k-1)(dup/dut) é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

Se o IPCA/IBGE deixar de ser publicado, for extinto ou considerado inaplicável, as Partes dos Títulos Aquisitivos deverão de comum acordo definir o novo parâmetro da atualização monetária a ser aplicado, que deverá ser outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletir a inflação do período, o qual deverá ser aprovado também pelo Titulares de CRI, em Assembleia Especial, convocada pela Emissora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI ("Taxa Substitutiva").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

4.1.1. Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA/IBGE ou a Taxa Substitutiva não seja publicada ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a última variação conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Securitizadora ou dos titulares dos CRI.

4.1.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, a referida Assembleia Especial não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária.

4.1.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a Assembleia Especial, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), o Devedor deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial; (ii) da data em que tal Assembleia Especial deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial, realizar o pagamento antecipado da totalidade dos Créditos Imobiliários, com o consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI. O Resgate Antecipado Compulsório dos CRI na hipótese prevista nesta cláusula, deverá ocorrer pelo seu valor nominal unitário atualizado (ou saldo do valor nominal unitário atualizado, conforme o caso), acrescido da remuneração devida, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade, até a data do efetivo pagamento. Neste caso, o cálculo da atualização monetária para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última variação do IPCA divulgado oficialmente; e

4.1.4. Tanto o IPCA/IBGE, a Taxa Substitutiva e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

4.2. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 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"):

$$J = VN_a \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

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

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

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{FatorJuros} = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100}+1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

Onde:

"taxa" = indicada na Cláusula 4.2. acima, na forma percentual; e

"DP" = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, inclusive, (conforme definido abaixo) e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

4.2.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Data de Integralização.

4.2.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário), desde a Data de Integralização, até a Data de Pagamento em questão ou data de liquidação antecipada dos CRI, o que ocorrer primeiro, conforme o caso.

4.3. Datas de Pagamento: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual liquidação antecipada dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga conforme estabelecido no **Anexo II** ao presente instrumento.

4.4. Amortização Ordinária: O fluxo de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, encontra-se previsto no Cronograma de Pagamentos estabelecido no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização. O valor devido a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado será apurado na forma abaixo descrita:

$$Aai = VNa\ x\ Tai$$

onde:
Aai = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
VNa = conforme definido na Cláusula 4.1.
Tai = i-ésima taxa de amortização programada, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II.**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

5. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO DOS CRI

5.1. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI: A Emissora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretratável, promover o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) dos CRI caso o Devedor, ao seu exclusivo critério, realize o Pagamento Antecipado Facultativo total dos Créditos Imobiliários, na forma prevista nos Contratos de Cessão (o que inclui o prazo para que o Devedor possa efetivamente exercer seu direito de realizar o pagamento antecipado facultativamente) dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado (ou seu saldo, se for o caso) acrescido: (i) da Remuneração, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) de encargos moratórios, se houver; e (iii) de prêmio *flat*, equivalente ao percentual abaixo descrito, conforme a data de pagamento do efetivo resgate, a ser aplicado sobre o saldo devedor dos CRI, de acordo com a tabela abaixo, sendo contados a partir da Data de Início ("Valor de Pagamento" e "Prêmio", respectivamente):

Prazo	Prêmio (%)
De 0 (zero) meses até 36 (trinta e seis)	3,0% (três por cento)
De 37 (trinta e sete) meses até 60 (sessenta) meses	2,0% (dois por cento)
De 61 (sessenta e um) meses até a Data de Vencimento	1,0% (um por cento)

5.1.1. Para realizar o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, o Devedor deverá enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, que deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil e em uma Data de Pagamento; (ii) a estimativa do valor e percentual do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI ("Notificação de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI").

5.1.2. Uma vez enviada a Notificação de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI acima descrita, o Devedor deverá efetuar o pagamento do valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI na data de pagamento que houver informado na Notificação de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, prazo este que será prorrogável por até 10 (dez) dias da data de pagamento inicialmente prevista, independente da necessidade de nova notificação, sem qualquer penalidade. Caso o Resgate Antecipado Facultativo não seja realizado no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, uma nova notificação de Antecipado Facultativo deverá ser enviada.

5.2. Comunicação à B3: A Securitizadora deverá informar à B3 sobre o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para pagamento a título de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI.

6. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

6.1. Amortização Extraordinária: A qualquer momento, a partir da primeira integralização dos CRI, o Devedor poderá efetuar o Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários de maneira parcial, que ficará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, observados os termos e as condições estabelecidos nos Contratos de Cessão e nos Documentos da Operação, pelo Valor de Pagamento, sendo certo que (i) o Prêmio incidirá exclusivamente sobre o valor efetivamente amortizado, e não sobre o saldo devedor dos CRI; e (ii) os recursos decorrentes do Pagamento Antecipado Facultativo deverão ser aplicados, pela Securitizadora, única e exclusivamente, para fins de pagamento da amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo devedor, conforme aplicável.

6.1.1. Os pagamentos recebidos pela Emissora nos termos da Cláusula 6.1 acima deverão ser creditados na Conta Centralizadora, e aplicados em observância à Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.1.2. A Emissora deverá informar os Titulares dos CRI com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, em relação à data estipulada para a Amortização Extraordinária dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, prazo este que será prorrogável por até 10 (dez) dias da data de pagamento incialmente prevista, independente da necessidade de nova notificação, sem qualquer penalidade. Caso a Amortização Extraordinária dos CRI não seja realizada no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, uma nova notificação de Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser enviada.

6.1.3. A comunicação prevista na Cláusula 6.1.2 acima, deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva da Amortização Extraordinária dos CRI, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil e coincidir com uma Data de Pagamento do CRI; (ii) a estimativa do valor da Amortização Extraordinária dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária dos CRI.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

6.1.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1 acima, a Amortização Extraordinária dos CRI poderá ser feita de modo parcial, e limitar-se-á, respeitada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou seu saldo, conforme aplicável).

6.1.5. A Amortização Extraordinária somente será efetuada após o recebimento dos recursos, referidos na Cláusula 6.1 acima, pela Securitizadora.

6.2. Amortização Extraordinária Cash Sweep: Na hipótese da execução de uma Venda Autorizada e consecutivo Pagamento Antecipado Facultativo parcial, na forma prevista nos Contratos de Cessão, o valor da venda de qualquer dos Imóveis multiplicado pelo Índice LTV apurado no mês imediatamente anterior ao da alienação deverá ser utilizado para amortização extraordinária dos CRI, observado o procedimento previsto na Cláusula 6.1. acima. Não incidirá o Prêmio previsto acima sobre a amortização decorrente da alienação dos Imóveis realizada após o 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão dos CRI.

6.3. Comunicação à B3: A Securitizadora deverá informar à B3, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário, sobre a realização de Amortização Extraordinária, em até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para pagamento a título de Amortização Extraordinária.

7. RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI

7.1. Resgate Antecipado Compulsório Automático: Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Resgate Antecipado Compulsório Automático, abaixo listados, os Créditos Imobiliários serão considerados automática e antecipadamente vencidos, e as obrigações previstas nos Contratos de Cessão serão consideradas imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, resultando, consequentemente, no resgate antecipado compulsório da integralidade dos CRI pela Securitizadora, sem que haja necessidade de realização de Assembleia Especial para tanto:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

(i) inadimplemento pelo Devedor de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas nos Títulos Aquisitivos, nos Contratos de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, que não tenham sido sanadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de vencimento;

(ii) caso o Devedor ou qualquer companhia ligada à sua administradora e/ou gestora conteste os Documentos da Operação;

(iii) decretação de invalidade, extinção, resilição, nulidade ou inexequibilidade total e/ou parcial dos Contratos de Cessão, dos Títulos Aquisitivos ou de qualquer outro Documento da Operação por meio de sentença judicial e/ou arbitral transitada em julgado;

(iv) caso haja o ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto os Títulos Aquisitivos ou a eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários;

(v) decretação de vencimento antecipado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 120ª(centésima vigésima) Emissão da Securitizadora, na qual estão vinculados os restantes dos direitos creditórios relacionados aos Títulos Aquisitivos.

7.2. Resgate Antecipado Compulsório Não-Automático: Por seu turno, tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Resgate Antecipado Não-Automático, a seguir listados, a Securitizadora deverá convocar, em até 7 (sete) Dias Úteis da data em que tiver ciência do pertinente evento, Assembleia Especial para que os Titulares dos CRI deliberem acerca da não decretação do Resgate Antecipado Compulsório dos Créditos Imobiliários, desde que não haja previsão expressamente contrária e, consequentemente, o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

(i) caso a Hedge Investments convoque assembleia geral de cotistas para deliberar acerca da liquidação ou insolvência civil do Devedor, por si, ou por solicitação de cotista detentor de cotas em quórum suficiente para aprovar tal deliberação;

(ii) descumprimento pelo Devedor de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral, em relação à qual não caiba recurso, em valor, individual ou agregado superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(iii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência, no todo ou em parte, a terceiros dos direitos e obrigações do Devedor, previstos Títulos Aquisitivos, nos Contratos de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial ou se por ato de reorganização societária do Devedor;

(iv) caso o Devedor adite, modifique ou de qualquer forma altere Títulos Aquisitivos, nos Contratos de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação em desconformidade com as condições previstas nos Contratos de Cessão, salvo mediante autorização prévia e expressa dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI;

(v) na hipótese de qualquer dos Imóveis ser objeto de qualquer outro ônus e/ou constrição, respeitados os demais termos previstos nos Contratos de Locação;

(vi) caso os Créditos Imobiliários sejam considerados nulos e/ou inválidos e/ou venham a ser reclamados por titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à cessão dos referidos Créditos Imobiliários à Securitizadora e que não tenham sido devidamente baixados em prazo compatível para não prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI;

(vii) caso não seja celebrada qualquer das Escrituras Definitivas dos Imóveis nos prazos definidos nos Contratos de Cessão;

(viii) caso não seja realizado o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis dentro do prazo descrito no referido documento;

(ix) inadimplemento de qualquer dívida ou obrigação em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) pelo Devedor, não sanada no prazo previsto no respectivo contrato ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

(x) protesto de títulos contra o Devedor em valor individual superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), cujo pagamento o Devedor seja responsável, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que. **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido obtida medida judicial ou administrativa adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; **(b)** o protesto foi cancelado; **(c)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi pago, depositado ou garantido em juízo; ou **(d)** foi obtido provimento judicial cujo efeito seja a suspensão da exigibilidade ou a inexigibilidade do título;

(xi) se o Devedor incorrer em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos;

(xii) descumprimento pelo Devedor de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas nos Contratos de Cessão, /ou nos demais documentos da Operação de Securitização, não sanada no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do seu inadimplemento;

(xiii) se for comprovada a incorreção, omissão, inconsistência ou insuficiência de qualquer declaração ou informação prestada pelo Devedor ou pelos Cedentes contidas nos Contratos de Cessão e nos demais Documentos da Operação, não corrigidas (se passíveis de correção) em 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação de tal incorreção, omissão, inconsistência ou insuficiência;

(xiv) descumprimento pelo Devedor. **(i)** com a legislação relativa a crimes ambientais, trabalho análogo a escravo, trabalho infantil ou ao incentivo à prostituição; e **(ii)** com as demais legislações ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e as demais leis e regulamentações ambientais supletivas (quando em conjunto, "Legislação Socioambiental"), exceto, com relação exclusivamente à alínea "(b)", na medida em que tal descumprimento **(ii.a)** esteja sendo contestado de boa-fé pelo Devedor nas esferas judiciais e/ou administrativas e, em razão de tal questionamento, tenha seus efeitos suspensos e **(ii.b)** não possa resultar em qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, reputacional, nos negócios, nos bens ou nos resultados operacionais de qualquer parte afetada ou na capacidade da parte em questão de cumprir suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

(xv) caso haja comprovado descumprimento, conforme ato decisório proferido por autoridade competente, ou caso qualquer autoridade no Brasil ou no exterior ingresse com qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) e/ou adote qualquer medida punitiva contra o Devedor por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a legislação brasileira contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação. **(i)** Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor; **(ii)** Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor; **(iii)** Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor; **(iv)** Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; **(v)** *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977; **(vi)** *Organization for Economic Co-operation and Development Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions;* e **(vii)** o *United Kingdom Bribery Act* 2010, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição relacionada a esta matéria (quando em conjunto, "Legislação Anticorrupção"); e

(xvi) caso não seja contratado e/ou renovado o Seguro Patrimonial, na forma prevista nos Contratos de Cessão.

(xvii) caso o LTV não seja reenquadrado no prazo e na forma previstos neste Termo de Securitização.

7.2.1. Caso os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, convocada para deliberar sobre qualquer dos Eventos de Resgate Antecipado Compulsório Não Automático, não deliberem pela não decretação do Resgate Antecipado Compulsório dos Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, em razão de: (i) não instalação de tal Assembleia Especial, em segunda convocação; ou (ii) insuficiência do quórum necessário para deliberação, após a realização de convocação de 3 (três) Assembleias dos Titulares dos CRI consecutivas, ou caso haja risco provável de perecimento do direito de exigir o Resgate Antecipado Compulsório dos Créditos Imobiliários e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia dos Titulares do CRI, a Securitizadora deverá decretar o Resgate Antecipado Compulsório dos Créditos Imobiliários e o consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

7.2.2. Eventuais dúvidas que venham a surgir na Assembleia Especial prevista na Cláusula 7.2.1, deverão ser dirimidas dentro de um prazo máximo de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar da convocação então realizada pela Securitizadora.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.
Registro de Imóveis do Brasil

7.2.3. Na hipótese de instalação e deliberação favorável à não decretação do Resgate Antecipado Compulsório dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora não deverá declarar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

7.2.4. Caso os Titulares dos CRI deliberem por decretar o Resgate Antecipado Compulsório dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, a Securitizadora deverá enviar notificação ao Devedor para que este, dentro do prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de recebimento da referida notificação, efetue o pagamento à Securitizadora o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme aplicável, acrescido da Remuneração, calculados pro rata temporis, desde a Data de Emissão, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido dos Encargos Moratórios e eventuais despesas, se aplicável.

7.3. Pagamento pelo Resgate Antecipado Compulsório dos CRI: Nos termos dos Contratos de Cessão, a declaração, pela Securitizadora, de Resgate Antecipado Compulsório dos Créditos Imobiliários e do consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, sujeitará o Devedor, a realizar o pagamento antecipado da integralidade dos Créditos Imobiliários, pelo saldo devedor dos CRI, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelo Devedor, nos termos dos Contratos de Cessão, conforme aplicável, a ser pago no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Devedor, de notificação enviada pela Securitizadora comunicando a decretação do Resgate Antecipado Compulsório dos Créditos Imobiliários.

7.3.1. A Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, de maneira unilateral, no ambiente da B3, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pagamento, pelo Devedor, a título de Resgate Antecipado Compulsório dos Créditos Imobiliários, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Securitizadora, o Agente Fiduciário, a B3 e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários à efetivação do referido resgate antecipado da integralidade dos CRI, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

7.3.2. Uma vez declarado o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, na hipótese de o Devedor não realizar o Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-los como administrador do Patrimônio Separado, ou os Titulares dos CRI, na sua ausência, poderá promover, de forma simultânea ou não: (i) as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra o Devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, para fins de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

recebimento dos valores necessários para cumprimento com as obrigações assumidas pelo Devedor no âmbito dos Contratos de Cessão; e (ii) a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, aplicando o produto de tal débito, procedimento judicial, venda ou excussão na liquidação dos CRI.

7.4. Comunicação à B3: A Securitizadora deverá informar à B3, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário, sobre o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para pagamento a título de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

7.5. Multa Indenizatória: Nos termos dos Contratos de Cessão, o Devedor responderá pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos respectivos Créditos Imobiliários cedidos até que os CRI tenham sido integralmente resgatados, de modo que o Devedor pagará a multa indenizatória à Securitizadora, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

(i) sejam reconhecidas ou declaradas a inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou a inexigibilidade dos respectivos Títulos Aquisitivos, dos respectivos Créditos Imobiliários e/ou das CCIs, por qualquer autoridade brasileira, por meio de decisão irrecorrível administrativa, judicial ou arbitral exequível para a qual não tenham sido obtidas medidas com efeitos suspensivos tempestivamente; ou

(ii) ocorrência de um Evento de Resgate Antecipado Compulsório (conforme descritos nos Contratos de Cessão), desde que o direito ao Resgate Antecipado Compulsório, de que é titular a Securitizadora, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.

7.5.1. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, caso o Evento de Multa Indenizatória tiver sido causado por qualquer dos cedentes, estes obrigaram-se, nos termos dos Contratos de Cessão, a pagar à Securitizadora multa, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil e se tiver sido causado pelo Devedor, este obrigou-se a pagar à Securitizadora a multa, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários que se enquadrem nos Eventos de Multa Indenizatória ("Valor de Multa Indenizatória" e "Multa Indenizatória", respectivamente).

7.5.2. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Compulsório dispensará o pagamento do Valor de Multa Indenizatória, quando relativo aos mesmos Créditos Imobiliários por seu valor integral, ou seja, nunca haverá pagamento de Valor de Multa

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Indenizatória e Valor de Resgate Antecipado Compulsório referente ao mesmo Crédito Imobiliário.

8. ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

8.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os recursos depositados na Conta Centralizadora devem ser aplicados observada a ordem de pagamento a seguir, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) pagamento de despesas da Operação incorridas e não pagas;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas;

(iii) pagamento de eventuais Encargos Moratórios, caso aplicável;

(iv) pagamento da Remuneração vencida, caso aplicável;

(v) pagamento da Remuneração imediatamente vincenda;

(vi) amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado vencido, caso aplicável;

(vii) amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado imediatamente vincendo;

(viii) recomposição do recomposição do Fundo de Reserva; e

(ix) Amortização Extraordinária Cash Sweep, observado o disposto na Cláusula 6.2 acima.

8.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1 acima, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

8.2. Sobejo. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos, estes deverão ser devolvidos pela Securitizadora ao Devedor, de modo que os créditos ou recursos, líquidos de tributos, deverão ser depositados Conta de Livre Movimentação no prazo de até 03 (três) Dias Úteis, contados da quitação integral da operação e da apresentação de termo de quitação dos CRI pelo Agente Fiduciário emitido na forma do §1º, do artigo 32, da Lei 14.430.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

9. GARANTIAS

9.1. Garantias dos CRI: Para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, serão outorgadas, em benefício da Securitizadora: (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, sem prejuízo da constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva Correrão por conta do Devedor todas as despesas direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para: (i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, das Garantias do CRI; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) o pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias dos CRI.

9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis: (i) A Alienação Fiduciária dos Imóveis Thera outorgada pelo Devedor, nos termos da Lei 9.514, sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Imóvel Thera, transferindo à Securitizadora a propriedade resolúvel do Imóvel Thera; e (ii) A Alienação Fiduciária do Imóvel Morumbi outorgada pela Sociedade, na qualidade de nu-proprietária, a pedido e em benefício do Devedor, nos termos da Lei 9.514, sobre os direitos de nu-proprietário sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Imóvel Morumbi, por meio da celebração do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* observada a existência do Ônus Existente, transferindo à Securitizadora a propriedade resolúvel de 50% (cinquenta por cento) dos direitos do nu proprietário sobre o Imóvel Morumbi**,** sendo certo que, extinto o usufruto sobre o Imóvel Morumbi, por qualquer causa, a Alienação Fiduciária passará a abranger, automaticamente e sem necessidade de qualquer ato adicional, a metade ideal da propriedade plena do Imóvel Morumbi, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.. Os demais termos e condições estarão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

9.2.1. Sendo certo que:(i) a escritura pública definitiva de venda e compra dos Imóveis Thera ("Escritura Definitiva Thera") será lavrada no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de integralização dos CRI; e (ii) a escritura pública definitiva de cessão do usufruto do Imóvel Morumbi ("Escritura Definitiva Morumbi" e, em conjunto com a Escritura Definitiva Thera, "Escrituras Definitivas") será lavrada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da verificação do último entre a quitação integral do CRI Vigente e a extinção da Sociedade.

9.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis. A cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos créditos detidos pelo Devedor, em relação: (i) aos contratos de locação celebrados em relação ao Imóvel Thera, sejam presentes e futuros, incluindo aluguéis, reajustes, encargos moratórios, multas, indenizações securitárias, valores recebidos por rescisão ou resilição e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

receitas de estacionamento e áreas comuns, incluindo a Garantia de Performance; (ii) a cessão fiduciária, com condição suspensiva da quitação integral do CRI Vigente ou da liberação dos respectivos direitos creditórios pela Opea, o que ocorrer primeiro, de 50% (cinquenta por cento) dos créditos por ele detidos em relação aos contratos de locação celebrados sobre o Imóvel Morumbi; (iii) a cessão fiduciária sobre 50% (cinquenta por cento) dos créditos por ele detidos em relação ao Garantia de Performance (conforme definido nos Títulos Aquisitivos); e (iv) caso existentes, a cessão fiduciária sobre 50% (cinquenta por cento) de quaisquer valores substitutivos ou acessórios dos itens (i) a (iii) acima; conforme os termos e demais condições descritos nos Contratos de Cessão Fiduciária.

9.3.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser prenotado em até 03 (três) Dias Úteis, contados da data de sua celebração, sendo certo que o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser concluído em até 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por períodos sucessivos de 60 (sessenta) dias, apenas em caso de eventuais exigências advindas do Cartório de Registro de Imóveis competente, mediante a comprovação e apresentação das notas devolutivas eventualmente apresentadas e a comprovação da tomada de medidas necessárias ao cumprimento de forma diligente de tais exigências, sob pena da caracterização de um Evento de Resgate Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários, nos termos dos documentos da Operação ("Prazo de Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis").

9.3.2. Os Contratos de Cessão Fiduciária e os Contratos de Cessão deverão ser prenotados pelo Devedor em até 03 (três) Dias Úteis contados de sua celebração, no respectivo Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, às suas expensas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, sendo que os referidos registros deverão ocorrer em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo protocolo, prorrogáveis por mais 10 (dez) Dias Úteis, exclusivamente em caso de exigências.

9.4. Fundo de Despesas: Na mesma data de pagamento do Valor da Cessão, a Securitizadora deverá reter do Valor da Cessão, o montante suficiente para pagamento de, pelo menos, 03 (três) meses das despesas recorrentes da Operação, ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), por meio do qual será constituído, na Conta Centralizadora, o fundo para o pagamento de quaisquer Despesas. O Fundo de Despesas deverá ser mantido, durante toda a vigência dos CRI, em montante igual ou superior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, equivalente a, pelo menos, 1 (um) mês das despesas recorrentes da Operação ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

9.4.1. Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas vierem a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, e caso os recursos dos Créditos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.
Registro de Imóveis do Brasil

Imobiliários, não sejam suficientes para a recomposição a Securitizadora enviará uma notificação ao Devedor, que irá recompor o Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de recebimento da referida notificação pelo Devedor, mediante transferência diretamente para a Conta Centralizadora do montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.

9.4.2. Observado o procedimento previsto na Cláusula 9.4.1 acima, o Devedor deverá encaminhar extrato de comprovação da recomposição do Fundo de Despesas à Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, a contar da data de transferência dos recursos necessários para recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas para a Conta Centralizadora.

9.5. Fundo de Reserva: na mesma forma acima prevista, na data do pagamento do Valor da Cessão, será retido na Conta Centralizadora o valor equivalente a 01 (um) mês de Remuneração da Operação ("Valor Inicial do Fundo de Reserva"), o qual será constituído, para o pagamento da Remuneração do CRI. Nos termos dos Contratos de Cessão, o Devedor deverá manter na Conta Centralizadora montante igual ou superior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, abaixo do qual a recomposição do Fundo de Reserva pelo Devedor será obrigatória no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da notificação neste sentido.

9.5.1. Os recursos do Fundo de Reserva são de titularidade da Securitizadora, vinculados ao Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora nem podendo ser objeto de restituição ao Devedor exceto por ocasião da liquidação integral dos CRI.

9.5.2. Observado o procedimento previsto na Cláusula 9.5 acima, o Devedor deverá encaminhar à Securitizadora extrato de comprovação da recomposição do Fundo de Reserva à Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, a contar da data de transferência dos recursos necessários para recomposição do Fundo de Reserva para a Conta Centralizadora.

9.6. Seguro Patrimonial: Conforme previsto nos Contratos de Cessão, o Devedor contratará seguro patrimonial com cobertura contra todos os riscos usuais atinentes aos bens imóveis nos melhores padrões usualmente utilizados no ramo da atividade explorada no Imóvel, que será mantido durante toda a vigência da Operação e terá como beneficiária exclusiva a Securitizadora, na proporção da fração ideal dos Imóveis alienada fiduciariamente em favor do Patrimônio Separado, sendo certo que sua cobertura deverá cobrir, pelo menos, o valor necessário para possibilitar a reconstrução dos Imóveis em caso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

de sinistro total ou parcial, em montante não inferior ao valor da respectiva Parcela Final ("Seguro Patrimonial").

9.7. LTV. Nos termos dos Contratos de Cessão, o Devedor obrigou-se a manter a razão entre o saldo devedor atualizado dos CRI e o valor de avaliação dos Imóveis, conforme alienados fiduciariamente, inferior a 75% (setenta e cinco por cento), apurada mensalmente pela Securitizadora. O valor de avaliação será atualizado anualmente, em fevereiro de cada ano, por laudo elaborado por empresa especializada independente contratada às expensas do Devedor; sendo certo que, no primeiro ano, considerar-se-á o valor de aquisição dos Imóveis. Caso o laudo atualizado não seja entregue até a Data de Apuração, será considerado o valor de avaliação constante do último laudo vigente (ou, no primeiro ano, o valor de aquisição dos Imóveis), corrigido anualmente, a cada aniversário da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA no período, até a entrega de novo laudo.

9.7.1. A apuração do LTV será realizada pela Securitizadora a cada Data de Pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento ("Data de Apuração"), considerando: (i) o saldo devedor atualizado dos CRI na Data de Apuração, após a amortização ocorrida na Data de Pagamento imediatamente anterior; e (ii) o valor de avaliação mais recente da fração ideal de 50% (cinquenta por cento) dos Imóveis alienada fiduciariamente

9.7.2. Em até 2 (dois) Dias Úteis após a Data de Apuração, a Securitizadora comunicará o resultado ao Devedor e ao Agente Fiduciário, por escrito, com memória de cálculo. O Devedor poderá, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento, apresentar contestação fundamentada, devendo a Securitizadora responder em prazo equivalente.

9.7.3. Para fins da apuração, o Devedor deverá disponibilizar à Securitizadora, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da Data de Pagamento as informações e documentos necessários.

9.7.4. O valor de avaliação será atualizado anualmente, em fevereiro de cada ano, por laudo elaborado por empresa especializada independente contratada às expensas do Devedor, devendo o Devedor encaminhar o respectivo laudo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua emissão; no primeiro ano, considerar-se-á o valor de aquisição dos Imóveis. Caso o laudo atualizado não seja entregue até a Data de Apuração, será considerado, para fins do cálculo do LTV, o valor de avaliação constante do último laudo vigente (ou, no primeiro ano, o valor de aquisição dos Imóveis), corrigido anualmente, a cada

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

aniversário da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA no período, até a entrega de novo laudo, que substituirá o valor assim corrigido.

9.7.5. O descumprimento da razão de LTV disparará a obrigação de reenquadramento em até 15 (quinze) Dias Úteis, mediante Amortização Extraordinária, aporte em conta vinculada, reforço ou substituição de garantia, a ser previamente aprovada via Assembleia de Titulares dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, sendo certo que, em caso de desenquadramento após os procedimentos previamente indicados, restará configurado Evento de Resgate Antecipado Compulsório Não Automático dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Cessão.

9.8. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Securitizadora, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações Garantidas.

10. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

10.1. Distribuição: Nos termos da alínea "a" do inciso VIII do artigo 26 da Resolução CVM 160, a Oferta será: (i) submetida ao Registro Automático de Distribuição, não estando sujeita, portanto, à análise prévia da CVM; e (ii) destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

10.2. Requisitos e Condições do Registro Automático: A Oferta seguirá o Registro Automático de Distribuição, tendo em vista o atendimento das seguintes condições:

(i) pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM;

(ii) protocolo do formulário eletrônico de Registro Automático de Distribuição, preenchido por meio de sistema de registro disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) declaração da Emissora atestando que o seu registro de emissora se encontra atualizado.

10.2.1. O Coordenador Líder deverá assegurar que o potencial investidor esteja ciente, no ato de subscrição dos CRI, de que: (i) foi dispensada a divulgação de prospecto para realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos Documentos da Operação, nem de seus termos e suas condições; e (iii) a negociação dos CRI em mercado secundário deve observar as restrições previstas na Cláusula 10.8 abaixo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

10.3. Regime de Colocação: O Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI, em regime de melhores esforços de colocação, conforme disposto no Contrato de Distribuição.

10.4. Período de Distribuição: O período de distribuição dos CRI inicia-se após, cumulativamente: (i) obtenção do registro da oferta pública na CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.

10.4.1. Nos termos do §4º do artigo 59 da Resolução CVM 160, caso o início do Período de Oferta a Mercado coincida com o início do Período de Distribuição, a Oferta deverá permanecer em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos em prazo anterior.

10.4.2. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, o Coordenador Líder deve encaminhar para a SRE e para a B3, a versão eletrônica do Anúncio de Início de Distribuição, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termo.

10.4.3. O prazo máximo para colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.

10.5. Distribuição Parcial: A Oferta não contará com a possibilidade de distribuição parcial. Deste modo, caso o Valor Total da Oferta não seja colocado, a Oferta será cancelada.

10.6. Alteração de Características Essenciais da Oferta. Nos termos do artigo 67, §2º da RCVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Emissora deve se certificar de que os potenciais Investidores Profissionais estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições, observado os termos do sumário de securitização constante do **Anexo X** a este Termo de Securitização.

10.7. Encerramento e Resultado da Oferta: O respectivo resultado da Oferta deve ser divulgado no respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para encerramento da Oferta; ou (ii) a colocação da integralidade dos CRI.

10.8. Restrições à Negociação: Nos termos da Resolução CVM nº 60 e demais regulamentações vigentes, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, sendo certo que poderão ser negociados: (i) entre Investidores

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.
Registro de Imóveis do Brasil

Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses do Anúncio de Encerramento da Oferta; e (ii) com o público investidor em geral, após decorrido 1 (um) ano do Anúncio de Encerramento da Oferta, desde que desde que observados, cumulativamente, os requisitos previstos na Resolução CVM 60.

10.9. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão mantidos no ambiente de depósito, distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira da B3.

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

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

10.10. Formador de Mercado: Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito de cada Oferta.

10.10.1. Não obstante o disposto na Cláusula 10.10 acima, foi recomendada a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI.

10.11. Integralização: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do Boletim de Subscrição pelos Investidores dos CRI e integralizados à vista, em moeda corrente nacional.. A efetiva liquidação da integralização dos CRI está condicionada ao cumprimento, em caráter integral e cumulativo, conforme verificado pelo Coordenador Líder, ao seu exclusivo critério, das Condições Precedentes para Integralização, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

10.11.1. Caso qualquer das Condições Precedentes para Integralização não seja integralmente atendida no prazo de 90 (noventa) dias corridos, contados da data de assinatura deste Termo de Securitização, a Oferta será cancelada, pelo Coordenador Líder, e os demais Documentos da Operação serão rescindidos de pleno direito, com efeitos *ex tunc*.

10.11.2. Os CRI serão integralizados na Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, no Contrato de Distribuição e neste Termo de Securitização, ressalvada a possibilidade de integralização com ágio ou deságio, conforme Cláusula 10.12 abaixo.

10.11.3. Na primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário.

10.12. Ágio ou Deságio: Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor Profissional com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor Profissional ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, sendo certo que (i) eventual valor do ágio poderá ainda ser utilizado para pagamento da taxa de estruturação da Emissão, respeitado o disposto no Contrato de Distribuição; e (ii) a integralização dos CRI com deságio dependerá de anuência prévia do Devedor, hipótese em que o montante total correspondente ao deságio será deduzido do Valor da Cessão na data do seu pagamento.

11. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares dos CRI;

(ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares dos CRI;

(iii) cumprir fielmente as obrigações previstas neste Termo de Securitização;

(iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

(v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;

(vi) no caso de títulos de securitização admitidos à negociação em mercados organizados, estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria companhia;

(vii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante este Termo de Securitização;

(viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e os Documentos da Operação que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(ix) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(x) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito no menor prazo possível a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(xi) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, de documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelo Devedor, nos termos da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(xii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;

(xiii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer descumprimento de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(xiv) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, com recursos do Patrimônio Separado e, se não houver recursos no Patrimônio Separado submeter a aprovação de referidas despesas aos Titulares dos CRI;

(xv) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora, na categoria S1, na CVM;

(xvi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

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

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

(xix) comunicar, no menor prazo possível, ao Agente Fiduciário sobre 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 dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

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

(xxi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xxii) manter:

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

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal, com exceção dos que estiverem em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

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

(xxiv) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão judicial transitada em julgado ou administrativa que não caiba recurso;

(xxv) fornecer aos Titulares dos CRI, no menor prazo possível, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xxvi) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme orientado por este. 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 Resgate Antecipado Compulsório e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xxvii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência;

(xxviii) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

(a) controles de presenças e das atas de Assembleia Especial;

(b) relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus patrimônios separados;

(c) registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;

(xxix) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

(xxx) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(xxxi) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(xxxii) convocar e realizar a Assembleia Especial, assim como cumprir suas deliberações;

(xxxiii) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Securitizadora, assim como para os patrimônios separados, conforme disposto na regulamentação específica;

(xxxiv) cumprir e fazer cumprir todas as disposições do Termo de Securitização;

(xxxv) adotar os procedimentos necessários para a execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; e

(xxxvi) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado à CVM em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47, III da Resolução CVM 60.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

11.2. Declarações da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e, neste ato, declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de securitizadora S1 de acordo com as leis brasileiras;

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

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

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, das Garantias e da Conta Centralizadora;

(v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, excetuado o Ônus Existente, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização.

(vii) não há qualquer ligação entre as partes que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.
Registro de Imóveis do Brasil

(viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(ix) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(x) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, na medida em que: (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xi) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a Legislação Socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;

(xii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da Operação;

(xiii) assegurará a existência e a validade da Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xiv) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre Patrimônio Separado;

(xv) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, ainda que custodiadas por terceiro contratado para esta finalidade;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

(xvi) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

(xvii) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, uma vez que providenciará o bloqueio na B3.

11.2.1. A Emissora compromete-se a notificar, no menor prazo possível, o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12. PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Patrimônio Separado: Nos termos do inciso II do artigo 26 da Lei 14.430, a Securitizadora, constitui patrimônio destinado especificamente ao pagamento das obrigações oriundas dos CRI, composto: (i) pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) pela Conta Centralizadora; (iii) pelos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo aqueles referentes aos Fundos); (iv) pelos Investimentos Permitidos; (v) pelos recursos mantidos em Investimentos Permitidos (incluindo aqueles referentes ao Fundo de Despesas); (vi) pelas Garantias; e (vii) pelos respectivos bens, direitos e/ou garantias decorrentes dos itens "(i)" a "(v)" anteriores.

12.1.1. O Patrimônio Separado é titularizado pela Securitizadora, não se confundindo com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados, de titularidade Securitizadora, decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis.

12.1.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos, no âmbito da Emissão, contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

12.1.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, observadas as

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

formalidades e procedimentos previstas na Lei 14.430, e na Cláusula 12.10 deste Termo de Securitização.

12.1.4. A Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI.

12.2. Regime Fiduciário: Nos termos previstos no artigo 25 da Lei 14.430 e mediante declaração prestada pela Emissora na forma do **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, fica instituído, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre Patrimônio Separado.

12.2.1. O presente Termo de Securitização será registrado, pela Emissora, na entidade autorizada pelo BACEN e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3, para fins de instituição do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

12.2.2. Este Termo de Securitização será custodiado pela Instituição Custodiante dada a instituição de Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado e, uma vez devidamente custodiado este Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora a declaração, nos moldes do **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização.

12.2.3. O Patrimônio Separado, sobre o qual foi instituído o Regime Fiduciário: (i) será mantido apartado do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a liquidação integral dos CRI; (ii) será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas; (iii) não responderá em face dos credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (iv) não será passível de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (v) responderá somente pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.3. Investimentos Permitidos: Todos os recursos oriundos dos Patrimônio Separado poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos pela Securitizadora.

12.3.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado.

12.3.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação aqualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes dos Investimentos Permitidos, inclusive, 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.

12.3.3. Os Investimentos Permitidos poderão ser substituídos, desde que com o consentimento do Devedor, sem a necessidade de Assembleia Especial de Investidores, por instituição financeira com nota de classificação de risco (rating) de mínimo "AA+" emitida por uma agência de classificação de risco.

12.3.4. 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.

12.3.5. A Emissora poderá se utilizar dos créditos tributários gerados pelos rendimentos dos Investimentos Permitidos para fins de compensação de tributos oriundos de suas atividades.

12.4. Separação Patrimonial: O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora constituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

12.5. Isenção do Patrimônio Separado: O Patrimônio Separado: (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e (iii) não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.6. Responsabilidade da Emissora: Nos termos do artigo 27, §4º da Lei 14.430, a afetação do Patrimônio Separado da Securitizadora à presente Operação produz efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.

12.6.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

12.7. Responsabilidade do Devedor e da Emissora: O Devedor, nos termos dos Contratos de Cessão, arcará com as Despesas *Flat*, bem como as demais Despesas da Operação com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3, emissão e custódia. Sendo certo que, despesas recorrentes e eventuais serão de responsabilidade do Devedor, conforme listadas nos Contratos de Cessão, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação dos Imóveis.

12.8. Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas, integrantes do Patrimônio Separado, ou pelo Devedor e, na falta de recursos do Fundo de Despesas, caso o Devedor não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Operação e serão arcadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelo Devedor e, ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão elas ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pelo Devedor na hipótese de eventual inadimplemento das Obrigações Garantidas e consequente excussão das Garantias. Caso o Patrimônio Separado não seja suficiente para o pagamento das Despesas da Oferta a Emissora poderá dar os CRI em pagamento aos Titulares dos CRI, passando os Titulares dos CRI a assumir os direitos e obrigações inerentes ao respectivo valor mobiliário. O procedimento para realização da dação em pagamento será o da Cláusula 12.10.2 abaixo.

12.9. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições dos Contratos de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, a Remuneração e demais encargos acessórios.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

12.9.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos.

12.9.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

12.9.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente e enviadas ao Agente Fiduciário no prazo de até 3 (três) meses contados do término do exercício social do Patrimônio Separado.

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

12.10.1. A Assembleia Especial de que trata a Cláusula 12.10 deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI em Circulação, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

12.10.2. Na Assembleia Especial prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, no caso de insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos CRI, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos créditos nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os titulares dos créditos não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.
Registro de Imóveis do Brasil

12.10.3. Liquidação em razão da insuficiência. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante (i) a transferência dos Créditos Imobiliários, bens, direitos e garantias integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em dação em pagamento, (ii) o tombamento dos CRI, seus Créditos Imobiliários, bens, direitos e garantias para eventual fundo de investimento a ser deliberado em Assembleia Especial para fins de dação em pagamento dos CRI pelas cotas, nos termos do item "b" do inciso IV do artigo 25 da Resolução CVM 60, ou (iii) a execução/excussão dos direitos e garantias, de forma que o resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão seja entregue aos Titulares dos CRI na proporção dos créditos de sua titularidade, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI, observada, em qualquer caso acima, a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

12.11. Requisitos Normativos: Para fins do disposto nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora declara que detém a custódia de: **(i)** 01 (uma) via assinada digitalmente das Escrituras de Emissão de CCIs; **(ii)** 01 (uma) via assinada digitalmente deste Termo de Securitização; **(iii)** 01 (uma) via assinada digitalmente dos Títulos Aquisitos; e **(iv)** 1 (uma) via assinada digitalmente dos Contratos de Cessão, os quais também serão custodiados pela Instituição Custodiante.

12.12. Caberá ainda à Emissora a guarda e conservação dos instrumentos acima e seus eventuais aditamentos, sendo certo que a arrecadação, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora. A Emissora será responsável pela emissão do termo de liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis, quando cumpridas as condições estabelecidas nos Documentos da Operação, mediante anuência do Agente Fiduciário.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei, dos Contratos de Cessão e deste Termo de Securitização.

13.2. Declarações: O Agente Fiduciário declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e ao Ônus Existente 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 das Garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, na medida em que for registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e dos Contratos de Cessão Fiduciária e dos Contratos de Cessão, quando do registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto aos CRI na B3 nos termos deste Termo de Securitização. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser celebrados e registrados nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição das Garantias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Ademais, (a) até o registro da Escritura Definitiva Thera, a Alienação Fiduciária de Imóveis recairá sobre os direitos aquisitivos do Devedor relativos à metade ideal do Imóvel Thera; (b) o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis sobre o Imóvel Morumbi depende da liberação do Ônus Existente; e (c) a eficácia da cessão fiduciária dos direitos creditórios locatícios do Imóvel Morumbi está sujeita à Condição Suspensiva prevista no respectivo Contrato de Cessão Fiduciária. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado. Por fim, (i) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o valor dos Imóveis corresponde a R$ 293.906.000,00 (duzentos e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

noventa e três milhões, novecentos e seis mil reais), sendo (a) R$ 83.706.000,00 (oitenta e três milhões, setecentos e seis mil reais) referentes ao Imóvel Morumbi, conforme laudo de avaliação elaborado pela Newmark Brasil – Valuation & Advisory, datado de 30 de novembro de 2025, com data-base de 18 de novembro de 2025; e (b) R$ 210.200.000,00 (duzentos e dez milhões e duzentos mil reais) referentes ao Imóvel Thera, sendo certo que o valor de avaliação dos Imóveis será atualizado anualmente, por meio de novo laudo de avaliação ou, na sua ausência, pela variação do IPCA, nos termos da Cláusula 9.7.4 deste Termo de Securitização; e (ii) segundo convencionado pelas partes nos Contratos de Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária de Recebíveis corresponde a 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de locação dos Imóveis e do Valor Mensal Garantido, cujo valor, para fins de verificação de suficiência, corresponde ao fluxo dos respectivos Direitos Creditórios.

(vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;

(vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 conforme disposto na respectiva declaração contida no **Anexo V** ao presente Termo de Securitização;

(viii) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

(x) não possui qualquer relação com a Emissora ou com o Devedor que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

13.3. Prazo: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial.

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial para deliberar sobre sua substituição;

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

(v) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3 e custodiante pela Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços, inclusive mediante gestão junto à B3, ao Escriturador e à Emissora conforme o caso;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;

(x) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(xi) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

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

(xiii) intimar, conforme o caso, a Securitizadora, o Devedor, os Cedentes, o garantidor ou o coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou do Devedor, conforme o caso;

(xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xvi) calcular, diariamente, o Valor Nominal Unitário, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

(xvii) fornecer, por meio do seu website, à Emissora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

(xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xix) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

(xxi) comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à Alienação Fiduciária de Imóveis e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

(xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão.

13.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça.

13.4.2. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os investidores e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos investidores reunidos em Assembleia Especial.

13.4.3. O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos investidores, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos investidores. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos investidores e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos investidores ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

13.4.4. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.

13.4.5. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da operação.

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, os quais serão pagos pela Securitizadora prioritariamente com o valor do Fundo de Despesas, (i) 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 ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) parcelas anuais de R$ 17.000,00, (dezessete mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura do Termo de Securitização, e as seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação.

13.6. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a Operação seja descontinuada, a título de estruturação e implantação, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

13.7. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Operação.

13.8. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares ou demais partes da emissão dos créditos, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições da emissão os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

13.9. A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

13.10. Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.11. 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.*

13.12. O Patrimônio Separado ou os Titulares conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento do Devedor, os Titulares deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares, a Securitizadora e o Devedor e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares ou pelo Devedor conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares ou pelo Devedor conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) custos de terceiros para a realização de assembleias, incluindo plataformas digitais, necessária à realização de Assembleia Geral de Titulares, para prestar serviços de apoio operacional à realização das Assembleia Geral de Titulares, incluindo a disponibilização da plataforma eletrônica para participação e votação dos investidores, bem como a execução de atividades acessórias e correlatas necessárias à organização, condução e formalização das assembleias e demais procedimentos vinculados à operacionalização das deliberações aprovadas no âmbito da Emissão; (iii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iv) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (v) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (vi) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vii) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelo Devedor, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (viii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular/ANUAL-2026-CVM/SRE, item 5.2; (ix) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (x) 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.

13.13. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

13.14. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes dos CRI, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

13.15. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título de prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

13.16. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada Assembleia Especial, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

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

13.16.2. Se a convocação da Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.16, cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.16.3. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula 13.16, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.16.4. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

13.16.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 13.16.4, deve ser encaminhada à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.16.6. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

14. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Administração do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, ou seja, observada a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a sua liquidação, conforme aplicável.

14.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A insolvência da Emissora, bem como a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

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

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora.

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

14.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora do Devedor; e (ii) a liquidação do Patrimônio

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

14.2.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial 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 em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.2.4. 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.

14.2.5. A Assembleia Especial deverá deliberar (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI em Circulação presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

14.2.6. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.3. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante .(i) a transferência dos Créditos Imobiliários, bens, direitos e garantias integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em dação em pagamento, (ii) o tombamento dos CRI, seus Créditos Imobiliários, bens, direitos e garantias para eventual fundo de investimento a ser deliberado em Assembleia Especial para fins de dação em pagamento dos CRI pelas cotas, nos termos do item "b" do inciso IV do artigo 25 da Resolução CVM 60, ou (iii) a execução/excussão dos direitos e garantias, de forma que o resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão seja entregue aos Titulares dos CRI na proporção dos créditos de sua titularidade, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora ou dos demais prestadores de serviços da Emissão decorrente dos CRI, observada, em qualquer caso acima, a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI em Circulação: (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Imóveis e os eventuais recursos da Conta Centralizadora aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares dos CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Direitos Creditórios e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

14.3.1. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; (ii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora ou o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora ou ao Agente Fiduciário, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado; e (iii) poderá ocorrer o tombamento dos CRI para cotas, nos termos do item "(ii)" da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Cláusula 14.3 acima, conforme deliberação em Assembleia Especial, cujo quórum será o previsto neste Termo de Securitização.

14.3.2. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI receberão os créditos oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir prontamente ao Devedor eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação à cobrança dos referidos créditos derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

15. ASSEMBLEIA ESPECIAL

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

15.1.1. A Assembleia Especial poderá ser realizada de modo exclusivamente digital ou parcialmente digital, na forma do artigo 29 da Resolução CVM 60, desde que previamente informada quando da sua convocação.

15.2. Competência da Assembleia: Compete privativamente à Assembleia Especial, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

(i) substituição do Agente Fiduciário;

(ii) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;

(iii) liquidação do Patrimônio Separado;

(iv) as demais hipóteses descritas neste Termo de Securitização;

(v) modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e

(vi) modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário; e

(iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta cláusula, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese de solicitação dos Titulares, os mesmos 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.

15.3.1. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial deverá ser convocada com, no mínimo, de 20 (vinte) dias em primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

15.3.2. 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.

15.3.3. Os editais de convocação das Assembleias Especiais serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, imediatamente após a realização ou ocorrência

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

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.

15.3.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (*e-mail*), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

15.3.5. Deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos nos Contratos de Cessão.

15.3.6. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares dos CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial, 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 dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

15.3.8. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

15.3.9. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares, 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

orientação dos Titulares por ela manifestado frente ao Devedor, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares ou à Emissora.

15.4. Instalação. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

15.4.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais.

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

15.5.1. À presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) os diretores da Emissora; (ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; (iii) ao Agente Fiduciário; ou (iv) à pessoa designada pela CVM.

15.5.2. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar da Assembleia Especial, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.5.3. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.5.4. Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

15.5.5. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

15.5.6. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser considerados apenas os CRI em Circulação detidos pelos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial.

15.5.7. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais.

15.6. Dispensa de Formalidades: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

15.7. Dispensa de Deliberação: Nos termos do artigo 25, § 3º da Resolução CVM 60, fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

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

15.8.1. Caso os Titulares dos CRI em Circulação possam participar da Assembleia

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Especial a 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 Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial for realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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

15.8.3. As Assembleias Especiais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

15.8.4. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, poderá ser considerada automaticamente aprovada caso na referida Assembleia Especial não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência deste, pelo Devedor e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

16. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

16.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) taxa de administração devida à Emissora conforme indicado na Tabela de Despesas do **Anexo IX**;

(ii) despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos do Patrimônio Separado, inclusive aqueles referentes à sua

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

(iii) despesas com a estruturação, gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

(iv) despesas com registros, emissão, movimentação, utilização e fiscalização perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização, aos demais aos Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(v) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(vi) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

(vii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

(viii) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

(ix) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

(x) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, Escriturador, Instituição Custodiante, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e da Alienação Fiduciária de Imóveis, integrantes do Patrimônio Separado, que em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, serão pagas pelos Titulares dos CRI;

(xi) despesas com publicações, notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Securitizadora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Securitizadora;

(xii) eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Alienação Fiduciária de Imóveis;

(xiii) perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios e de sucumbência, arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(xiv) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Coordenador Líder, auditor independente e contador, dentre outros, , bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, da Alienação Fiduciária de Imóveis e do Patrimônio Separado;

(xv) demais despesas previstas ou que venham a ser previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização; e

(xvi) todo e quaisquer custos de atividades extraordinárias tais como: (i) de reestruturação e/ou emissão de novas Séries da Oferta de CRI; (ii) inerentes à realização de Assembleia Especial de Investidores ordinária ou extraordinária dos titulares do CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta; (v) o direcionamento de informações relacionadas às locações objeto da cessão fiduciária que não estão no escopo dos trabalhos da Emissora, inclusive se solicitadas pelo Agente Fiduciário; (vi) a verificação de qualquer índice das Garantias estabelecidas nesta Emissão e/ou qualquer providência de substituição de garantia e/ou verificação do implemento das condições estabelecidas nas Garantia; (vii) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, de forma que, para a realização destas atividades será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora, e estará limitada ao montante máximo de R$ 10.000,00 (dez mil reais) por demanda mensal. Além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. A realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial, acarretará na cobrança de hora homem conforme acima indicada, em caso de liquidação parcial que enseje o aditamento dos documentos da Oferta; (vi) arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da CETIP, conforme aplicável.

16.1.1. Considerando 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, estas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelo Devedor, parte obrigada por tais pagamentos, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação de realização de aporte (“Obrigações de Aporte”), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pelo Devedor.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

16.1.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

16.1.3. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas relacionados ao Patrimônio Separado e/ou aos CRI com recursos próprios.

16.2. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto na Cláusula 16.1 acima, e sem prejuízo de buscar o ressarcimento de tais despesas contra o Devedor, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 16.1 acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução da Alienação Fiduciária de Imóveis já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

16.2.2. Em razão do quanto disposto no item "(ii)" da Cláusula 16.2 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra o Devedor, o Cedente e/ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos do Patrimônio Separado; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos do Patrimônio Separado; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos.

17. FATORES DE RISCO

17.1. Fatores de Risco: O investimento em certificado de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor, os quais envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, relacionados à Emissora, ao Devedor, ao Cedente, à Alienação Fiduciária de Imóveis e aos próprios CRI. Portanto, antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização.

18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Tratamento Tributário: Nos termos da legislação concernente à matéria aplicável tributação aplicável aos CRI e aos Titulares dos CRI encontra-se sumarizada no **Anexo VII** a este Termo de Securitização, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste instrumento para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

19. PUBLICIDADE

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

19.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização 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, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430 As publicações acima serão realizadas uma única vez.

19.1.1. Uma vez recebido o comunicado acima, o Agente Fiduciário deverá cientificar os Titulares dos CRI por meio de publicação do edital na sua página na rede mundial de computadores, nos termos previstos no inciso iv do artigo 16 da Resolução CVM 17.

19.1.2. Os editais de convocação das Assembleias Especiais serão divulgados na forma acima. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum, deverá ser realizada uma nova e única publicação.

19.1.3. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais.

20. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

20.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, conforme estabelecido no §1º do artigo 26 da Lei 14.430 e custodiados pela Instituição Custodiante.

21. NOTIFICAÇÕES

21.1. Notificações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores, *internet* ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

Para a Securitizadora:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
At.: Leandro Issaka
Endereço: Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista
CEP 01310-924, São Paulo, SP
Telefone: (11) 5051-3592
E-mails: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Para o Agente Fiduciário:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, – São Paulo, SP
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

21.1.1. As Partes obrigam-se a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

21.1.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos endereços acima; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

22. ASSINATURA DIGITAL OU ELETRÔNICA

22.1. Assinatura Digital ou Eletrônica: As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo de Securitização por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que deste Termo de Securitização será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Termo de Securitização, ainda que não sejam realizadas por meio dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica, tais como Clicksign e Docusign, ou, ainda, qualquer outra plataforma que venha a ser utilizada em comum acordo pelas Partes, que possibilite a verificação da perfeita identificação de autoria de cada signatário, aposta em página específica na respectiva plataforma eletrônica, sendo certo que qualquer registro será suficiente para comprovar a veracidade, autenticidade, exequibilidade, integridade, validade e efetividade deste Termo de Securitização e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

22.1.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Securitização, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

22.1.2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Securitização e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

23. DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1. Sucessão: O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, seus termos ou suas condições por prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

23.2. Negócio Jurídico Complexo: As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

23.2.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

23.3. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.

23.3.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

23.4. Indenização: Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar os Titulares dos CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente, hipótese na qual a indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora até 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

23.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

23.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

23.7. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de posição financeira referente ao Patrimônio Separado.

23.8. Operação Estruturada: As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

23.9. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

23.9.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas neste Termo de Securitização.

23.9.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 15.7 acima.

23.9.3. As alterações referidas na Cláusula 23.9.2 acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

23.10. Anexos: Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável e, em caso de dúvidas entre este Termo de Securitização e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

23.11. Vigência: Este Termo de Securitização permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

23.12. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data que receber a respectiva quitação do Agente Fiduciário.

23.13. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial aos Encargos Moratórios.

23.14. Emissora Indene: Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar o Devedor ou quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente, a qual ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora até 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

23.15. Título Executivo: Este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

23.16. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, em cumprimento a regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160, Resolução CVM 17 e a Lei nº 14.430, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

23.17. Legislação Aplicável: Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

23.18. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, dispensando a presença de testemunhas.

São Paulo, 19 de outubro de 2026.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e pelo Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" celebrado em 19 de outubro de 2026)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Securitizadora/Emissora

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto CPF: 022.410.475-62	Nome: Lucas Ribeiro de Almeida CPF: 013.181.121-50

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

Nome: Bianca Galdino Batistela CPF: 090.766.477-63	Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira CPF: 092.675.697-40

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I. Apresentação

1. Em atendimento ao inciso XII do artigo 22 da Lei 14.430 e ao inciso V do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, sem prejuízo de outras características previstas nos respectivos Contratos de Cessão e nas respectivas Escrituras de Emissão de CCIs, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários, que compõem o Patrimônio Separado, conforme indicadas na tabela abaixo.

2. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação.

II. Cédula de Crédito Imobiliário

CCI MORUMBI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 19 de outubro de 2026	
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	01	**TIPO DE CCI**	**INTEGRAL**

1. EMISSOR
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 949, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("RCVM 60"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924.

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
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 n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76

3. DEVEDOR
HEDGE RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 69.169.489/0001-26, representado por sua administradora **HEDGE INVESTMENTS**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

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 n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76

4. TÍTULO: "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças",* celebrado em 04 de setembro de 2026, conforme aditado em 23 de setembro de 2026 ("Contrato de Compra e Venda de Quotas");

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 12.654.000,00 (doze milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil reais), na Data de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização).

6. GARANTIA REAL
Não há.

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: imóvel objeto da matrícula n.º 256.042 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, com endereço na Avenida Morumbi, n.º 8.234 e na Rua Caetano José Batista, n.º 105, Santo Amaro, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, de propriedade da Sociedade (em nua-propriedade) e objeto de usufruto em favor do Cedente.

8.DEMAIS CONDIÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	
8.1 PRAZO/DATA(S) DE PAGAMENTO:	Prazo de2.563 (dois mil, quinhentos e sessenta e três) dias corridos, com vencimento previsto para o dia 25 de outubro de 2033.
8.2 VALOR TOTAL:	R$ 12.654.000,00 (doze milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil reais), na Data de Emissão, corrigido monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 3.2.1 do Contrato de Compra e Venda de Quotas) até o seu efetivo pagamento.
8.3 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Juros remuneratórios pagos mensalmente, a partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Início, e amortização em parcelas mensais e sucessivas, a partir do 28º (vigésimo oitavo) mês, inclusive, contado da Data de Início, cada uma equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) do saldo devedor

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	atualizado, com pagamento do saldo remanescente em 25 de outubro de 2033, conforme o cronograma de amortização constante do Anexo I do Contrato de Cessão.
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O Valor Total será corrigido pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") desde a Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 3.2.1 do Contrato de Compra e Venda de Quotas), até o seu efetivo pagamento, com o fator de atualização apurado e aplicado mensalmente, em cada Data de Pagamento.
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios correspondentes a 9,20% a.a. (nove inteiros e vinte centésimos por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, pagos mensalmente nas respectivas Datas de Pagamento;
8.6 DATA DE VENCIMENTO:	25 de outubro de 2033;
8.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento).

CCI THERA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 19 de outubro de 2026	
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	01	**TIPO DE CCI**	**INTEGRAL**

1. EMISSOR
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1 sob o nº 949, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("RCVM 60"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924.

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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 n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76

3. DEVEDOR

HEDGE RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 69.169.489/0001-26, representado por sua administradora **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 n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76

4. TÍTULO: "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças*" celebrado em 04 de setembro de 2026, conforme aditado em 23 de setembro de 2026 ("Compromisso de Compra e Venda");

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 77.003.500,00 (setenta e sete milhões, três mil e quinhentos reais)], na Data de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização).

6. GARANTIA REAL

Não há.

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: imóveis objeto das matrículas nº 234.681, 234.682, 234.683, 234.684, 234.705, 234.706, 234.707, 234.708, 234.709 e 234.710, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, correspondentes às unidades do Subcondomínio Thera Corporate - Torre 3 - Setor B - Thera Commercial, integrante do Condomínio Thera One, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, São Paulo/SP, conforme descrição detalhada na Cláusula 1.1 e no Anexo I do Compromisso de Compra e Venda.

8.DEMAIS CONDIÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

8.1 PRAZO/DATA(S) DE PAGAMENTO:	Prazo de 2.563 (dois mil, quinhentos e sessenta e três) dias corridos, com vencimento previsto para o dia 25 de outubro de 2033.
8.2 VALOR TOTAL:	R$ 77.003.500,00 (setenta e sete milhões, três mil e quinhentos reais), na Data de Emissão, corrigido monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a Data de Aniversário até o seu efetivo pagamento.
8.3 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Juros remuneratórios pagos mensalmente, a partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Início, e amortização em parcelas mensais e sucessivas, a partir do 28º (vigésimo oitavo) mês, inclusive, contado da Data de Início, cada uma equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) do saldo devedor atualizado, com pagamento do saldo remanescente em 25 de outubro de 2033, conforme o cronograma de amortização constante do Anexo I do Contrato de Cessão.
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O Valor Total será corrigido pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") desde a Data de Aniversário até o seu efetivo pagamento, com o fator de atualização apurado e aplicado mensalmente, em cada Data de Pagamento.
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios correspondentes a 9,20% a.a. (nove inteiros e vinte centésimos por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, pagos mensalmente nas respectivas Datas de Pagamento;
8.6 DATA DE VENCIMENTO:	25 de outubro de 2033;
8.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento).

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Autorregulação ANBIMA

Agente Fiduciário

ANEXO II - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	28/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	25/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
4	25/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
5	25/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
6	26/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
7	25/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
8	25/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	26/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	25/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	27/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	25/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	25/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
14	27/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	25/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
16	25/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
17	27/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
18	25/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
19	25/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
20	26/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
21	25/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
22	25/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
23	25/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
24	25/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
25	27/11/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
26	26/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
27	25/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
28	26/02/2029	Sim	Não	Sim	0,4500%
29	26/03/2029	Sim	Não	Sim	0,4500%
30	25/04/2029	Sim	Não	Sim	0,4500%
31	25/05/2029	Sim	Não	Sim	0,4500%
32	25/06/2029	Sim	Não	Sim	0,4500%
33	25/07/2029	Sim	Não	Sim	0,4500%
34	27/08/2029	Sim	Não	Sim	0,4500%
35	25/09/2029	Sim	Não	Sim	0,4500%
36	25/10/2029	Sim	Não	Sim	0,4500%
37	26/11/2029	Sim	Não	Sim	0,4500%
38	26/12/2029	Sim	Não	Sim	0,4500%
39	25/01/2030	Sim	Não	Sim	0,4500%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

40	25/02/2030	Sim	Não	Sim	0,4500%
41	25/03/2030	Sim	Não	Sim	0,4500%
42	25/04/2030	Sim	Não	Sim	0,4500%
43	27/05/2030	Sim	Não	Sim	0,4500%
44	25/06/2030	Sim	Não	Sim	0,4500%
45	25/07/2030	Sim	Não	Sim	0,4500%
46	26/08/2030	Sim	Não	Sim	0,4500%
47	25/09/2030	Sim	Não	Sim	0,4500%
48	25/10/2030	Sim	Não	Sim	0,4500%
49	25/11/2030	Sim	Não	Sim	0,4500%
50	26/12/2030	Sim	Não	Sim	0,4500%
51	27/01/2031	Sim	Não	Sim	0,4500%
52	26/02/2031	Sim	Não	Sim	0,4500%
53	25/03/2031	Sim	Não	Sim	0,4500%
54	25/04/2031	Sim	Não	Sim	0,4500%
55	26/05/2031	Sim	Não	Sim	0,4500%
56	25/06/2031	Sim	Não	Sim	0,4500%
57	25/07/2031	Sim	Não	Sim	0,4500%
58	25/08/2031	Sim	Não	Sim	0,4500%
59	25/09/2031	Sim	Não	Sim	0,4500%
60	27/10/2031	Sim	Não	Sim	0,4500%
61	25/11/2031	Sim	Não	Sim	0,4500%
62	26/12/2031	Sim	Não	Sim	0,4500%
63	26/01/2032	Sim	Não	Sim	0,4500%
64	25/02/2032	Sim	Não	Sim	0,4500%
65	25/03/2032	Sim	Não	Sim	0,4500%
66	26/04/2032	Sim	Não	Sim	0,4500%
67	25/05/2032	Sim	Não	Sim	0,4500%
68	25/06/2032	Sim	Não	Sim	0,4500%
69	26/07/2032	Sim	Não	Sim	0,4500%
70	25/08/2032	Sim	Não	Sim	0,4500%
71	27/09/2032	Sim	Não	Sim	0,4500%
72	25/10/2032	Sim	Não	Sim	0,4500%
73	25/11/2032	Sim	Não	Sim	0,4500%
74	27/12/2032	Sim	Não	Sim	0,4500%
75	25/01/2033	Sim	Não	Sim	0,4500%
76	25/02/2033	Sim	Não	Sim	0,4500%
77	25/03/2033	Sim	Não	Sim	0,4500%
78	25/04/2033	Sim	Não	Sim	0,4500%
79	25/05/2033	Sim	Não	Sim	0,4500%
80	27/06/2033	Sim	Não	Sim	0,4500%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

81	25/07/2033	Sim	Não	Sim	0,4500%
82	25/08/2033	Sim	Não	Sim	0,4500%
83	26/09/2033	Sim	Não	Sim	0,4500%
84	25/10/2033	Sim	Não	Sim	100,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

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 ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, de sua 119ª (centésima décima nona) emissão ("CRI"), os quais serão objeto de oferta pública, sujeita ao rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, para fins de atendimento ao disposto no inciso VIII do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, conforme disposto nos artigos 25 a 32 da Lei 14.430;

(ii) nos termos do artigo 25 da Lei 14.430 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, que foi instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidas, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) verificou a legalidade e ausência de vícios da Operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização; e

(v) o registro de companhia securitizadora, sob o n.º 949, categoria S1, está atualizado na CVM.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e pelo Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada* ", celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 19 de outubro de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Securitizadora/Emissora

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto CPF: 022.410.475-62	Nome: Lucas Ribeiro de Almeida CPF: 013.181.121-50

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório n.º 16.388, de 5 de julho de 2018, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 07.253.654/0001-76, inscrita na JUCESP sob o NIRE n.º 35.230.947.149, regida por seu contrato social consolidado, datado de 02/01/2024 e registrado pela JUCESP em sessão de 08/02/2024 sob o n.º 1.030.756/24-7 e último arquivamento datado de 06/06/2024 e registrado sob n.º 179.731/24-5, com sede em São Paulo, capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 11º andar, cj.112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"):

(i) do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e pelo Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada* " celebrado, em 19 de outubro de 2026, entre: (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, na qualidade de companhia securitizadora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da sua 119ª (centésima décima nona) emissão ("CRI"); e: (b) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(ii) Dos "*Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, 'Emitida sob a Forma Escritural",* por meio do qual a Securitizadora emitiu as CCIs ("Escrituras de Emissão de CCIs");

(iii) dos Contratos de Cessão; e

(iv) dos Títulos Aquisitivos.

DECLARA à Securitizadora que

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

(i) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia: (a) 1 (uma) via original, assinada digitalmente, do Termo de Securitização; (b) 1 (uma) via original, assinada digitalmente, das Escrituras de Emissão de CCI; (c) 1 (uma) via original, assinada digitalmente, dos Títulos Aquisitivos; (d) 1 (uma) via original, assinada digitalmente, dos Contratos de Cessão;

(ii) em cumprimento do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, o Termo de Securitização encontra-se devidamente custodiado na Instituição Custodiante, sendo seu registro realizado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430; e

(iii) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante as via original de eventuais documentos comprobatórios adicionais que evidenciem a existência dos Créditos Imobiliários.

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

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 19 de outubro de 2026

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Nome: Felipe Brambilla Freitas CPF: 227.610.948-32	Nome: Ricardo De Santos Freitas CPF: 121.220.368-26

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

ANEXO V - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO REGISTRADO NA CVM DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O agente fiduciário a seguir identificado:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, representada, neste ato, por seu sócio diretor Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva, inscrito no CPF sob o n.º 001.362.577-20, portadora do documento sob o nº 109.003 OAB/RJ.

No âmbito da oferta pública sujeita ao rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: certificados de recebíveis imobiliários
Quantidade dos CRI: 179.351 (Cento e setenta e nove mil, trezentos e cinquenta e um)
Número da Emissão: 119ª (centésima décima nona)
Número de Séries: série única
Espécie: N/A
Número das Classes: N/A
Emissora: **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA,** companhia securitizadora devidamente perante a CVM sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social
Forma: Nominativa e escritural.

DECLARA, nos termos da Resolução CVM nº 17, 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.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e pelo Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", celebrado, em 19 de outubro de 2026, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 19 de outubro de 2026.

_____

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

ANEXO VI - RELAÇÃO DAS EMISSÕES ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E A EMISSORA

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta (ou prestou) serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora:

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 20/01/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendente recebimento do Contrato Social da VALE DO JORDÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. formalizando a oneração das Quotas Alienadas Fiduciariamente.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 20/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas- SPE BCanton; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas - The First; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel; (x) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - EBHP; e (xi) Cessão Fiduciária de Recebíveis - The First.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 32
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 02/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pedências: Livro de Registro de Ações das Companhias cujas Ações foram alienadas fiduciariamente e contratos sociais das SPEs cujas quotas foram alienadas fiduciariamente.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Meridiano Participações Ltda; (b) Guilherme Fernandes Bonini; (c) Gonçalo Lara Campos Matarazzo; (d) Luiz André Matarazzo; e (e) Ricardo Casali Pavan; (ii) Alienação Fiduciária de Ações - Alienação sobre (a) 1.000 ações da Longitude Hortolândia CVA 8 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R$ 1.000,00; (b) 1.000 ações da Longitude Sumaré CVA 13 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R$ 1.000,00; (c) 1.000 ações da Longitude Jaguariúna CVA 1 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R$ 1.000,00; (d) 1.000 ações da Longitude Monte Mor CVA 3 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R$ 1.000,00; (e) 1.000 ações da Longitude Sumaré MCMV 22 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R$ 1.000,00; (f) Longitude Piracicaba CVA 5 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R$ 1.000,00; (g) 1.000 ações da Longitude Indaiatuba MCMV 10 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., no valor de R$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R$ 1.000,00; (h) 581.000 ações da QRTZ 14 Incorporações de imóveis SPE S.A., no valor de R$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R$ 581.000,00; (i) 7.001.000 ações da Cidade Norte - Atanazio Francisco SPE S.A., no valor de R$ 1,00 por ação, perfazendo o valor total de R$ 7.001.000,00; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre (a) 1.000 quotas da Longitude Sumaré MCMV 24 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., no valor de R$ 1,00 por quota, perfazendo o valor total de R$ 1.000,00; (b) 1.000 quotas da Longitude Paulínia MCMV 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., no valor de R$ 1,00 por quota, perfazendo o valor total de R$ 1.000,00; (c) 1.000 quotas da Longitude Itaim Paulista MCMV 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., no valor de R$ 1,00 por quota, perfazendo o valor total de R$ 1.000,00; e (d) 1.000 quotas da Longitude Mirassol MCMV 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., no valor de R$ 1,00 por quota, perfazendo o valor total de R$ 1.000,00.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos - Cessão fiduciária sobre (a) todos os frutos, lucros, rendimentos, bonificações, distribuições e demais direitos em relação às Quotas de propriedade da Longitude Incorporação e Urbanismo Ltda. e Longitude Parceiros Vendas de Imóveis Ltda.; e (b) todos os valores e bens recebidos ou distribuídos à Longitude Incorporação e Urbanismo Ltda. e Longitude Parceiros Vendas de Imóveis Ltda. a título de qualquer permuta, venda ou qualquer outra forma de disposição de qualquer das Participações.; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 25/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária sobre o imóvel identificado sobre a matrícula de nº 75.216 do 6º Ofício Extrajudicial de Imperatriz; (ii) Fiança: Fiança cedida por (a) Guilherme Luiz da Silva; (b) Antassya Ferreira Leite Silva; (c) Ana Luiza Martires Silva; (d) Dimas Luiz da Silva Filho; e (e) Mayara Santos Bonfim da Silva; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Taiã Spindola Soares; (b) Fernanda Melo Lindoso; (c) Lucas Correia Moreira; (d) Conceito Incorporações Ltda.; e (e) LRF Participações Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Garden) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Quintas) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iv) Alienação Fiduciária de Participações (Garden) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Garden Ville SPE Ltda., representativa de 100% do seu capital social, de titularidade de Lucas Correa Moreira e Conceito Incorporações Ltda; (v) Alienação Fiduciária de Participações (Quintas) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Quintas Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade de Taiã Spindola Soares e Conceito Incorporações Ltda.; (vi) Cessão Fiduciária de Participações (Garden) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Quintas) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (viii) - Fundo de Despesas; (ix) Fundo de Obras; (x) Fundo de Recebíveis; e (xi) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 20.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 20500
Data de Vencimento: 07/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,4% a.a. na base 252.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i)Alienação Fiduciária de Imóvel de e 4 (quatro) futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo, que será erigido no Imóvel objeto da matrícula nº108.010, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 24.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 07/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sobre três futuras unidades autônomas ("Unidades Garantia") do Empreendimento Alvo ("CONDOMÍNIO FRANCA 303) a ser erigido no imóvel (Matrícula nº 200.003).	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 25/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por LIFE PARTICIPAÇÕES LTDA, TRADE PARTICIPAÇÕES LTDA, FORM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, VIE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, BENZ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, MAICON OLIVEIRA, IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA, JAMES JOSÉ RAMOS e DENISE MÜLLER RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das SPEs (Vetter 26 SPE, Vetter 17 SPE, Vetter 28 SPE) de titularidade da VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA. (iii) Cessão Fiduciária de Rendimentos - Todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, como lucros e dividendos, auferidos posteriormente à quitação dos respectivos Planos Empresários. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Direitos Creditórios Sobejo: Parcelas dos contratos de compra e venda dos Empreendimentos Garantia que sobejarem após a quitação do Plano Empresário e as parcelas que excederem o Valor Mínimo de Desligamento (VMD) e ireitos Creditórios Contas Vinculadas: Recursos depositados nas Contas Vinculadas (contas correntes na Caixa Econômica Federal) que não forem usados para a quitação do Plano Empresário, exceto valores liberados diretamente para a Conta de Livre Movimentação durante a fase de obras. (v) Fundo de Despesa - Constituição, com recursos da integralização dos CRI (R$ 90.000,00 inicial),	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

destinado ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (vi) Fundo de Reserva - Constituição, com recursos da integralização dos CRI, de um fundo para atendimento das Obrigações Garantidas em caso de inadimplemento. O valor inicial é de R$ 2.000.000,00.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 14,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária - Direitos creditórios (atuais e futuros) da venda de unidades do empreendimento "Loteamento Jardim Panorâmico. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - 100% das quotas do capital social da JVF Panorâmico. (iii) Aval - prestado pela J Par Participações Ltda.. (iv) Fundo de Reserva - Retenção de parte do valor da emissão equivalente a 6 parcelas mensais de juros e amortização. (v) Fundo de Despesa - A Emissora se obriga a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, de um montante inicial de R$ 100.000,00 (cem mil reais), que será utilizado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI. (vi) Fundo de Obras - Recursos retidos para liberação conforme o cronograma de obras e poderá servir como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 26/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 30.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 30100000
Data de Vencimento: 24/03/2036	
Taxa de Juros: PRE + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Garantias: (i) Aval: Garantia fidejussória prestada de forma irrevogável e irretratável por pessoas físicas (Intervenientes Garantes), que respondem solidariamente pelo cumprimento integral de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da emissão. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Direito real de garantia sobre imóveis de propriedade da Emitente ou de terceiros, cujas matrículas são vinculadas à operação, conferindo à Credora a propriedade resolúvel dos bens até a liquidação total da dívida, permitindo a excussão extrajudicial em caso de inadimplemento. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Transferência em garantia da titularidade de recebíveis presentes e futuros (e seus respectivos fluxos financeiros) oriundos da comercialização de unidades imobiliárias dos empreendimentos Jardim Dubai, Residencial Pienza e Jardim Nápoles, segregados em contas vinculadas. (iv) Fundo de Reserva: Mecanismo de garantia financeira constituído pela retenção de montantes do fluxo de recebíveis ou aporte inicial, mantido em conta específica para assegurar o pagamento de juros e principal em situações de descasamento de caixa ou insuficiência de garantia. (v) Fundo de Despesas: Reserva financeira constituída e mantida em conta vinculada para assegurar o pagamento de tributos, taxas, emolumentos cartorários, honorários de auditoria e demais custos operacionais e de manutenção da estrutura de securitização, garantindo a continuidade da operação. (vi) Fundo de Obras: Garantia destinada a assegurar a execução física e o cronograma financeiro dos empreendimentos imobiliários (Jardim Dubai, Pienza e Jardim Nápoles), sendo alimentado por percentuais do fluxo de recebíveis para evitar a interrupção das obras e a desvalorização do lastro. Conforme aprovado na assembleia realizada no dia 29/04/2026, todas as garantias outorgadas pela E2 SPE ou a ela relacionadas foram integralmente liberadas e substituídas pelas garantias outorgadas pela E10 SPE ou a ela relacionadas.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 24/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 26/04/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações Societárias e Distribuições - Alienação fiduciária sobre as participações e distribuições (lucros, dividendos, etc.) das sociedades SPEs (Por do Sol e na Teriva 241). (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios- Cessão fiduciária dos direitos creditórios (presentes e futuros) oriundos dos contratos de promessa de compra e venda das unidades dos empreendimentos. (iii) Fiança - Fiança irrevogável e irretratável para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas prestada de forma limitada ao respecyivo percentual o capital social da Devedora por Argon Urbanismo Ltda, Gilbratar Participações Ltda, Petúnia Participações Ltda, Toctao Urbanismo S.A. (iv) Fundo de Reserva - Fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias de obrigações assumidas pela Devedora, O valor de constituição inicial é de R$ 900.000,00 (constituído/recomposto pela Devedora e pelas Cedentes). (v) Fundo de Liquidez - Formado com recursos retidos dos recebíveis em caso de desenquadramento da Razão de Garantia. (vi) Fundo de Despesas - Cobrir inadimplências pecuniárias no pagamento das Despesas Recorrentes e demais Despesas da Operação (incluindo tributos aplicáveis). Valor de Constituição Inicial: R$ 100.000,00 (cem mil reais), retido dos primeiros recursos a serem disponibilizados.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 08/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel prestada por IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A., que atua na qualidade de Emissora e fiduciante. A Alienação Fiduciária abrange 5 (cinco) futuras unidades autônomas do empreendimento imobiliário de uso misto a ser construído: Loja 01, Unidade autônoma nº 31, Unidade autônoma nº 191, Unidade autônoma nº 211 e Unidade autônoma nº 231.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 26/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Ativo: CRI

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 180.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 180000
Data de Vencimento: 15/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 10.108.000,00	**Quantidade de ativos:** 10108
Data de Vencimento: 31/01/2031	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança: Garantia prestada pelo(s) Fiador(es) PJ (ERG Empreendimentos Imobiliários Ltda.) com coobrigação solidária e renúncia ao benefício de ordem. (ii)Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária em garantia sobre imóvel do Empreendimento Alvo (Matrícula nº 89.875 do 1º CRI de Itajaí/SC). (iii)Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação e promessa de alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora (detidas pelos Garantidores PJ), bem como a cessão fiduciária de todos os seus frutos e direitos decorrentes (lucros, dividendos, JCP, etc.). (iv)Cessão Fiduciária: Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização (vendas presentes ou futuras) das unidades do Empreendimento Alvo e de todos os recursos depositados ou mantidos na Conta Vinculada. (v)Fundo de Reserva: Retenção inicial do valor de R$ 637.931,23 na Conta Centralizadora para pagamento das obrigações em caso de inadimplemento. (vi)Fundo de Despesas: Retenção inicial do valor de R$ 200.000,00 mantido na Conta Centralizadora para cobrir eventuais despesas de manutenção do Patrimônio Separado. (vii)Fundo de Obras: Retenção integral do valor das integralizações subsequentes mantidos na Conta Centralizadora para liberação conforme o avanço físico e financeiro do Empreendimento Alvo.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 8.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 8750
Data de Vencimento: 24/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Garantias: (i) Aval: Garantia fidejussória e solidária prestada pelos Avalistas (Bauten Desenvolvimento Ltda., Desenvolvimento e Licenciamento Ltda., Djalmeiry Carine Campos de Franca e Esáu Barbosa Magalhães Neto). (ii)Alienação Fiduciária de Imóveis (AFI): Alienação fiduciária em garantia sobre os Imóveis/Unidades do empreendimento ("Condomínio Casas Tekoá"). (iii)Alienação Fiduciária de Participações e Distribuições (AFP): Alienação fiduciária sobre as participações societárias (quotas/ações) da Sociedade e sobre as suas Distribuições (lucros, dividendos, etc.). (iv)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão fiduciária de todos os direitos creditórios (presentes e futuros) oriundos da comercialização das unidades imobiliárias e sobre a Conta Vinculada. (v)Fundo de Reserva: Mantido para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias. (vi)Fundo de Obras: Destinado ao pagamento das despesas imobiliárias relacionadas às obras do empreendimento. (vii)Fundo de Despesas: Destinado a custear as despesas recorrentes e de manutenção da operação.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 11.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 11700
Data de Vencimento: 26/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança: Garantia fidejussória prestada, em caráter solidário e de coobrigação, pelos Fiadores PF (Daniel Basile Pucci e Ricardo Basile Pucci) e pela Fiadora PJ (Galli Investimentos e Participações Ltda.). (ii)Coobrigação: Garantia fidejussória na qual as Cedentes (DRV L Administração de Bens Imóveis Ltda. e DRV L SPE 1 Ltda.) respondem solidariamente ao Instrumento Lastro pela solvência e adimplemento dos Créditos Imobiliários. (iii)Fundo de Reserva: Montante mantido na Conta Centralizadora equivalente ao valor da PMT subsequente, constituído por meio de retenção pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências dos Garantidores e equalizar descasamentos de fluxo de caixa. (iv)Fundo de Despesas: Fundo mantido na Conta Centralizadora (valor de constituição de R$ 100.000,00 e valor mínimo de R$ 50.000,00) voltado ao pagamento das despesas recorrentes e manutenção da operação.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 11/09/2030	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Garantias: (I) Aval: Garantia fidejussória prestada, de forma solidária, pela Prestes S.A. (Avalista Pessoa Jurídica) e pelo Sr. Breno de Paula Prestes (Avalista Pessoa Física); (II) Cessão Fiduciária: Consiste na cessão fiduciária da propriedade resolúvel e da posse indireta dos recebíveis oriundos dos Contratos Imobiliários celebrados entre as Fiduciantes (Viverti Apucarana, Flora, Vista Oficinas, Eleva Cilla e BFCX 01) e os adquirentes das unidades que integram os Empreendimentos. Esta garantia engloba os Direitos Creditórios Pró Soluto (parte do preço não financiada por instituição financeira, reajustes e encargos), os Direitos Creditórios de Vendas Diretas, os Novos Direitos Creditórios decorrentes de contratos futuros sobre tais unidades e todos os recursos e rendimentos depositados ou a serem depositados nas Contas Arrecadadoras e na Conta Centralizadora.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 20/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 27/09/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado: Institui a segregação dos bens, contas e direitos da operação do patrimônio geral da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Recai sobre as quotas ou ações das SPEs responsáveis pelos projetos Toctao Argon, Marbepar, Teriva 160 e Teriva 184. A garantia determina que lucros e dividendos dessas sociedades sejam obrigatoriamente direcionados à Conta Arrecadadora, havendo previsão de desoneração da coobrigada Marbella após alteração societária; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Garante os CRI por meio dos recebíveis oriundos dos contratos de compra e venda das unidades dos empreendimentos Isla Pelotas, Mirante da Pedra, Vivejo Tangará e Teriva Innovare. Os fluxos de pagamento gerados pelos adquirentes devem ser depositados integralmente nas Contas Arrecadadoras; (iv) Fundo de Reserva: Mantido na Conta Centralizadora com um saldo mínimo exigido equivalente à soma das 3 (três) próximas parcelas (PMT) devidas. Seu objetivo é cobrir eventuais faltas de pagamento de obrigações pecuniárias	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

por parte da Devedora ou dos Garantidores; (v) Fundo de Despesas: Conta garantidora constituída inicialmente com R$ 100.000,00, devendo manter um saldo mínimo permanente de R$ 50.000,00. É utilizado pela Securitizadora exclusivamente para custear as Despesas da Operação caso a Devedora fique inadimplente com essas obrigações; (vi) Fundo de Liquidez: Formado por recursos provenientes de antecipação de recebíveis, aportes diretos da devedora e fluxo financeiro excedente após a conclusão das obras (TVO). Sua principal função é viabilizar o cumprimento e o reenquadramento da Razão de Garantia da operação; (vii) Fiança: Garantia pessoal e solidária prestada pelos acionistas da Devedora (Toctao, Argon, Petúnia e Gilbratar) para assegurar o cumprimento de todas as obrigações do termo. A responsabilidade e exposição de cada empresa fiadora estão estritamente limitadas ao seu respectivo percentual de participação no capital social da Devedora.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 25/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Garantia fidejussória prestada solidariamente pela avalista Brasilimo Empreendimentos de Alvorada Ltda. (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis: Esta garantia é dividida entre os Lotes Vale Verde, alienados pela emitente SPE Alvorada Empreendimento Imobiliário Vale Verde Ltda., e os Lotes Alvorada junto aos Imóveis Adicionais, alienados pela proprietária SPE Alvorada Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Os Direitos Creditórios I são cedidos pela emitente SPE Alvorada Empreendimento Imobiliário Vale Verde Ltda. Já os Direitos Creditórios II são cedidos pela proprietária SPE Alvorada Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Garantia prestada pela Brasilimo Empreendimentos de Alvorada Ltda., na qualidade de sócia fiduciante das quotas. (v) Fundos de Reserva, de Despesas e de Obras: Recursos mantidos em contas vinculadas à operação. A constituição destes fundos é feita por meio da retenção de valores oriundos da integralização dos recursos destinados à emitente SPE Alvorada Empreendimento Imobiliário Vale Verde Ltda.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 20/01/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Inadimplementos no período: Pendente recebimento do Contrato Social da VALE DO JORDÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. formalizando a oneração das Quotas Alienadas Fiduciariamente.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 20/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas- SPE BCanton; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas - The First; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel; (x) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - EBHP; e (xi) Cessão Fiduciária de Recebíveis - The First.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Taiã Spindola Soares; (b) Fernanda Melo Lindoso; (c) Lucas Correia Moreira; (d) Conceito Incorporações Ltda.; e (e) LRF Participações Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Garden) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Quintas) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iv) Alienação Fiduciária de Participações (Garden) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Garden Ville SPE Ltda., representativa de 100% do seu capital social, de titularidade de Lucas Correa Moreira e Conceito Incorporações Ltda; (v) Alienação Fiduciária de Participações (Quintas) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Quintas Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade de Taiã Spindola Soares e Conceito Incorporações Ltda.; (vi) Cessão Fiduciária de Participações (Garden) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (vii) Cessão	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Fiduciária de Direitos Creditórios (Quintas) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (viii) - Fundo de Despesas; (ix) Fundo de Obras; (x) Fundo de Recebíveis; e (xi) Fundo de Reserva.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/01/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 14,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária - Direitos creditórios (atuais e futuros) da venda de unidades do empreendimento "Loteamento Jardim Panorâmico. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - 100% das quotas do capital social da JVF Panorâmico. (iii) Aval - prestado pela J Par Participações Ltda.. (iv) Fundo de Reserva - Retenção de parte do valor da emissão equivalente a 6 parcelas mensais de juros e amortização. (v) Fundo de Despesa - A Emissora se obriga a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, de um montante inicial de R$ 100.000,00 (cem mil reais), que será utilizado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI. (vi) Fundo de Obras - Recursos retidos para liberação conforme o cronograma de obras e poderá servir como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 26/03/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 24/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 39.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 39000
Data de Vencimento: 15/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 7.365.000,00	**Quantidade de ativos:** 7365
Data de Vencimento: 31/01/2031	
Taxa de Juros: 14% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança: Garantia prestada pelo(s) Fiador(es) PJ (ERG Empreendimentos Imobiliários Ltda.) com coobrigação solidária e renúncia ao benefício de ordem. (ii)Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária em garantia sobre imóvel do Empreendimento Alvo (Matrícula nº 89.875 do 1º CRI de Itajaí/SC). (iii)Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação e promessa de alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora (detidas pelos Garantidores PJ), bem como a cessão fiduciária de todos os seus frutos e direitos decorrentes (lucros, dividendos, JCP, etc.). (iv)Cessão Fiduciária: Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização (vendas presentes ou futuras) das unidades do Empreendimento Alvo e de todos os recursos depositados ou mantidos na Conta Vinculada. (v)Fundo de Reserva: Retenção inicial do valor de R$ 637.931,23 na Conta Centralizadora para pagamento das obrigações em caso de inadimplemento. (vi)Fundo de Despesas: Retenção inicial do valor de R$ 200.000,00 mantido na Conta Centralizadora para cobrir eventuais despesas de manutenção do Patrimônio Separado. (vii)Fundo de Obras: Retenção integral do valor das integralizações subsequentes mantidos na Conta Centralizadora para liberação conforme o avanço físico e financeiro do Empreendimento Alvo.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 26/04/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações Societárias e Distribuições - Alienação fiduciária sobre as participações e distribuições (lucros, dividendos, etc.) das sociedades SPEs (Por do Sol e na Teriva 241). (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios- Cessão fiduciária dos direitos creditórios (presentes e futuros) oriundos dos contratos de promessa de compra e venda das unidades dos empreendimentos. (iii) Fiança - Fiança irrevogável e irretratável para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas prestada de forma limitada ao respecyivo percentual o capital social da Devedora por Argon Urbanismo Ltda, Gilbratar Participações Ltda, Petúnia Participações Ltda, Toctao Urbanismo S.A. (iv) Fundo de Reserva - Fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias de obrigações assumidas pela Devedora, O valor de constituição inicial é de R$ 900.000,00 (constituído/recomposto pela Devedora e pelas Cedentes). (v) Fundo de Liquidez - Formado com recursos retidos dos recebíveis em caso de desenquadramento da Razão de Garantia. (vi) Fundo de Despesas - Cobrir inadimplências pecuniárias no pagamento das Despesas Recorrentes e demais Despesas da Operação (incluindo tributos aplicáveis). Valor de Constituição Inicial: R$ 100.000,00 (cem mil reais), retido dos primeiros recursos a serem disponibilizados.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 8.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 8750
Data de Vencimento: 24/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Garantia fidejussória e solidária prestada pelos Avalistas (Bauten Desenvolvimento Ltda., Desenvolvimento e Licenciamento Ltda., Djalmeiry Carine Campos de Franca e Esáu Barbosa Magalhães Neto). (ii)Alienação Fiduciária de Imóveis (AFI): Alienação fiduciária em garantia sobre os Imóveis/Unidades do empreendimento ("Condomínio Casas Tekoá"). (iii)Alienação Fiduciária de Participações e Distribuições (AFP): Alienação fiduciária sobre as participações societárias (quotas/ações) da Sociedade e sobre as suas Distribuições (lucros, dividendos, etc.). (iv)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão fiduciária de todos os direitos creditórios (presentes e futuros) oriundos da comercialização das unidades imobiliárias e sobre a Conta Vinculada. (v)Fundo de Reserva: Mantido para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias. (vi)Fundo de Obras: Destinado ao pagamento das despesas imobiliárias relacionadas às obras do empreendimento. (vii)Fundo de Despesas: Destinado a custear as despesas recorrentes e de manutenção da operação.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Ativo: CRI

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Série: 2	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 11/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,49% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Garantia fidejussória prestada, de forma solidária, pela Prestes S.A. (Avalista Pessoa Jurídica) e pelo Sr. Breno de Paula Prestes (Avalista Pessoa Física); (II) Cessão Fiduciária: Consiste na cessão fiduciária da propriedade resolúvel e da posse indireta dos recebíveis oriundos dos Contratos Imobiliários celebrados entre as Fiduciantes (Viverti Apucarana, Flora, Vista Oficinas, Eleva Cilla e BFCX 01) e os adquirentes das unidades que integram os Empreendimentos. Esta garantia engloba os Direitos Creditórios Pró Soluto (parte do preço não financiada por instituição financeira, reajustes e encargos), os Direitos Creditórios de Vendas Diretas, os Novos Direitos Creditórios decorrentes de contratos futuros sobre tais unidades e todos os recursos e rendimentos depositados ou a serem depositados nas Contas Arrecadadoras e na Conta Centralizadora.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 20/01/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendente recebimento do Contrato Social da VALE DO JORDÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. formalizando a oneração das Quotas Alienadas Fiduciariamente.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Taiã Spindola Soares; (b) Fernanda Melo Lindoso; (c) Lucas Correia Moreira; (d) Conceito Incorporações Ltda.; e (e) LRF Participações Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Garden) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Quintas) - Alienação fiduciária sobre imóvel de registrado sobre matrícula de nº 117.378 da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca da Ilha de São Luis/MA; (iv) Alienação Fiduciária de Participações (Garden) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Garden Ville SPE Ltda., representativa de 100% do seu capital social, de titularidade de Lucas Correa Moreira e Conceito Incorporações Ltda; (v) Alienação Fiduciária de Participações (Quintas) - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Quintas Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade de Taiã Spindola Soares e Conceito Incorporações Ltda.; (vi) Cessão Fiduciária de Participações (Garden) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Quintas) - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios Existentes, decorrentes dos Contratos de Direitos Creditórios que englobam as Unidades; e (b) os Direitos Creditórios Compromissados, decorrentes de futuros Contratos de Direitos Creditórios que englobem as Unidades; (viii) - Fundo de Despesas; (ix) Fundo de Obras; (x) Fundo de Recebíveis; e (xi) Fundo de Reserva.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/02/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 14,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária - Direitos creditórios (atuais e futuros) da venda de unidades do empreendimento "Loteamento Jardim Panorâmico. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - 100% das quotas do capital social da JVF Panorâmico. (iii) Aval - prestado pela J Par Participações Ltda.. (iv) Fundo de Reserva - Retenção de parte do valor da emissão equivalente a 6 parcelas mensais de juros e amortização. (v) Fundo de Despesa - A Emissora se obriga a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, de um montante inicial de R$ 100.000,00 (cem mil reais), que será utilizado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI. (vi) Fundo de Obras - Recursos retidos para liberação conforme o cronograma de obras e poderá servir como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Data de Vencimento: 26/04/2036
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 24/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 81.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 81000
Data de Vencimento: 15/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 8.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 8750
Data de Vencimento: 24/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Garantia fidejussória e solidária prestada pelos Avalistas (Bauten Desenvolvimento Ltda., Desenvolvimento e Licenciamento Ltda., Djalmeiry Carine Campos de Franca e Esáu Barbosa Magalhães Neto). (ii)Alienação Fiduciária de Imóveis (AFI): Alienação fiduciária em garantia sobre os Imóveis/Unidades do empreendimento ("Condomínio Casas Tekoá"). (iii)Alienação Fiduciária de Participações e Distribuições (AFP): Alienação fiduciária sobre as participações societárias (quotas/ações) da Sociedade e sobre as suas Distribuições (lucros, dividendos, etc.). (iv)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão fiduciária de todos os direitos creditórios (presentes e futuros) oriundos da comercialização das unidades imobiliárias e sobre a Conta Vinculada. (v)Fundo de Reserva: Mantido para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias. (vi)Fundo de Obras: Destinado ao pagamento das despesas	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

imobiliárias relacionadas às obras do empreendimento. (vii)Fundo de Despesas: Destinado a custear as despesas recorrentes e de manutenção da operação.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 11/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,51% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Garantia fidejussória prestada, de forma solidária, pela Prestes S.A. (Avalista Pessoa Jurídica) e pelo Sr. Breno de Paula Prestes (Avalista Pessoa Física); (II) Cessão Fiduciária: Consiste na cessão fiduciária da propriedade resolúvel e da posse indireta dos recebíveis oriundos dos Contratos Imobiliários celebrados entre as Fiduciantes (Viverti Apucarana, Flora, Vista Oficinas, Eleva Cilla e BFCX 01) e os adquirentes das unidades que integram os Empreendimentos. Esta garantia engloba os Direitos Creditórios Pró Soluto (parte do preço não financiada por instituição financeira, reajustes e encargos), os Direitos Creditórios de Vendas Diretas, os Novos Direitos Creditórios decorrentes de contratos futuros sobre tais unidades e todos os recursos e rendimentos depositados ou a serem depositados nas Contas Arrecadadoras e na Conta Centralizadora.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 8.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 8750
Data de Vencimento: 24/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Garantia fidejussória e solidária prestada pelos Avalistas (Bauten Desenvolvimento Ltda., Desenvolvimento e Licenciamento Ltda., Djalmeiry Carine Campos de Franca e Esáu Barbosa Magalhães Neto). (ii)Alienação Fiduciária de Imóveis (AFI): Alienação fiduciária em garantia sobre os Imóveis/Unidades do empreendimento ("Condomínio Casas Tekoá"). (iii)Alienação Fiduciária de Participações e Distribuições (AFP): Alienação fiduciária sobre as participações societárias (quotas/ações) da Sociedade e sobre as suas Distribuições (lucros, dividendos, etc.). (iv)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão fiduciária de todos os direitos creditórios (presentes e futuros) oriundos da comercialização das unidades imobiliárias e sobre a Conta Vinculada. (v)Fundo de Reserva: Mantido para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias. (vi)Fundo de Obras: Destinado ao pagamento das despesas	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

imobiliárias relacionadas às obras do empreendimento. (vii)Fundo de Despesas: Destinado a custear as despesas recorrentes e de manutenção da operação.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

ANEXO VII - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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:

(a) **Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando- se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes 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, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

do CMN, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei no 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189- 49, 23 de agosto de 2001).

13.1.9. Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida:

(i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 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 nº 8.981/95).

Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo CMN); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do CMN); (iv) vedação à liquidação

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

antecipada dos CRI 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; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo 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 (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do CMN) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, "caput" e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(b) IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

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

(c) Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

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

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

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

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

(d) Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) nem do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)

A Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 estabeleceu de forma expressa que rendimentos financeiros não sofrem incidência da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) nem do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), exceto quando auferidos por prestadores de serviços financeiros (instituições supervisionadas pelo Sistema Financeiro Nacional e alguns outros).

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

ANEXO VIII - FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, ao Devedor, quanto ao Cedente, à Alienação Fiduciária de Imóveis 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 necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

i) Política econômica do Governo Federal

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e 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 do Devedor pode ser adversamente afetado 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, consequentemente, 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais do Devedor e, por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

ii) Efeitos da política anti-inflacionária

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

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e 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.

iii) 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 do Devedor.

iv) 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

v) 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 das locatárias do Imóvel e rendimentos do Devedor.

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.

vi) Efeitos de doenças transmissíveis em escala global

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais.

Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pelo Devedor e, consequentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta quanto o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, caso a Oferta se efetive.

Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

i) 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 ao 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 os tomadores brasileiros 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.

Fatores Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI

i) 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

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.

ii) 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.

Fatores Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária

i) 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 9.514, 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 direcione, 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Fatores Relativos à Emissora

i) 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.

ii) 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.

iii) 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.

iv) Importância de uma equipe qualificada

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

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.

v) 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.

vi) 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 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.

vii) 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.

Fatores Relativos à Emissão e aos CRI

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

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

As CCI e os Créditos Imobiliários foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra o Devedor, que compreendem juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos 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 do Devedor poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

ii) A capacidade de a Emissora honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelo Devedor

Os CRI são lastreados pelas CCIs, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelo Devedor, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Cessão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

iii) Pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação da Alienação Fiduciária de Imóveis. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Alienação Fiduciária de Imóveis, sem prejuízo das demais Garantias do CRI que, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

iv) Riscos financeiros

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

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

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total da Operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

vi) Risco de 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 estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

vii) Restrição de negociação

A revenda dos CRI em mercado secundário para os demais públicos, está restrita à Investidores Profissionais, e não poderá ser liberado a outros investidores durante todo o prazo da Emissão. Desta forma, os CRI poderão sofrer dificuldades de negociação, podendo representar em risco de liquidez para os Titulares dos CRI.

viii) Risco relacionado à entrada em vigor de nova regulamentação de ofertas públicas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

A Resolução CVM 160, que dispõe sobre a nova regulamentação aplicável para ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados entrou em vigor em 2 de janeiro de 2023. Portanto ainda não se tem precedentes sobre a referida norma, bem como são desconhecidos os efeitos que referido marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é relativamente nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

ix) Risco em função da submissão da Oferta ao rito de registro automático de distribuição

Tendo em vista suas características, a Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pelo Devedor, pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia.

x) 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. Além disto, os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas na Cláusula 10.8. 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.

xi) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas Assembleias Especiais dos CRI, 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 dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Ademais, existe o risco de não existir quórum para deliberação suficiente para decretação do eventual Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, o que poderia eventualmente gerar prejuízos para os Titulares dos CRI.

xii) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

xiii) Riscos de não celebração das Escrituras Definitivas

Conforme previsto nos Contratos de Cessão, as Escrituras Definitivas que versam sobre a cessão dos direitos dos adquirentes dos Imóveis será lavrada e levada a registro pelas partes em ato conjunto com a Alienação Fiduciária dos Imóveis. Caso não seja lavrada, ainda que seja caracterizado como evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, a Alienação Fiduciária de Imóveis será prejudicada, afetando diretamente as garantias de pagamento dos Titulares dos CRI.

Fatores Relativos ao Cedente e Devedor

i) Capacidade creditícia e operacional do Devedor

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional do Devedor. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, ainda que após a baixa do Ônus Existente, podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência do Devedor pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. O Cedente não possui qualquer coobrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários.

ii) Penalidades ambientais

As eventuais penalidades administrativas e judiciais, incluindo criminais, impostas contra aqueles que violam a legislação ambiental são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa. Assim, por exemplo, quando as locatárias e/ou o Devedor contratam terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, as locatárias dos Imóveis e/ou o Devedor não está isento de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados, conforme aplicável. Em adição, as locatárias e/ou o Devedor podem ser considerados responsáveis por todas e quaisquer consequências provenientes de contaminação do solo, da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou de outros danos ambientais. Note-se, ainda, que a violação a normas ambientais pode implicar sanções não só às locatárias do imóvel, como também ao Devedor e as pessoas naturais envolvidas na respectiva atividade. Por todo o exposto, a violação a normas ambientais e a imposição de penalidades podem afetar a capacidade de o Devedor cumprir suas obrigações em geral e, em particular, os Contratos de Cessão, com prejuízos para os Titulares dos CRI.

Por fim, os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios Devedor e seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Securitizadora de pagar os Titulares dos CRI.

iii) Risco de concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelo Devedor, nos termos dos Títulos Aquisitivos. Sendo assim, caso e o Devedor não cumpram com suas obrigações, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

iv) Perda de pessoal importante

O Devedor depende dos serviços contínuos de seus prestadores de serviços essenciais, seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes.

O Devedor é ainda um fundo de investimento imobiliário e poderá ser influenciado por outros fatores de mercado.

v) Risco da auditoria jurídica

Na estruturação da Operação, a auditoria jurídica abrangeu a análise de documentos, registros, certidões, alvarás e informações do Devedor e dos Imóvel com o objetivo de verificar a existência de apontamentos e de riscos que pudessem impactar negativamente a Operação. A auditoria foi baseada exclusivamente na perspectiva legal, excluindo qualquer aspecto financeiro, técnico, comercial, urbanístico, técnico ambiental, tais como conservação de vegetação e de áreas de preservação, contaminações ou quaisquer outros aspectos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

relacionados.

Entretanto, existem riscos de que algumas informações possam não ter sido totalmente reveladas durante a auditoria, de modo que esta pode: (i) não ter revelado potenciais contingências das partes auditadas que deveriam ter sido levados em consideração antes de se investir nos CRI; (ii) não ter revelado fatos ou riscos relacionados às partes auditadas, que deveriam ter sido levado em consideração antes de se investir nos CRI.

No mais, a auditoria jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos da Operação, seja por conta de seu escopo, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados, de modo que esta não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, podendo, eventualmente, não terem sido verificados informações ou fatos que possam gerar impactos relevantes no lastro e/ou na Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme o caso. Abaixo seguem os principais pontos e observações advindos da auditoria realizada:

Riscos Relacionados à Garantia

i) <u>Risco decorrente da não realização de auditoria legal do Devedor</u>

O Devedor é um fundo de investimento imobiliário constituído com o propósito específico de deter a propriedade dos Imóveis. No âmbito da Oferta, não foi realizada auditoria legal do Devedor. Desse modo, podem existir contingências, passivos, processos judiciais ou administrativos, restrições contratuais, ônus ou outros fatos relativos ao Devedor que não sejam do conhecimento da Securitizadora, do Coordenador Líder ou dos Investidores. Adicionalmente, por se tratar de veículo constituído para essa finalidade, o Devedor possui histórico operacional inexistente e sua capacidade de pagamento dependerá substancialmente dos recursos gerados pelos Imóveis, em especial dos recebíveis decorrentes das respectivas locações. A eventual materialização de tais contingências, bem como eventual inadimplemento, rescisão ou não renovação das locações ou desvalorização dos Imóveis, poderá afetar adversamente a capacidade financeira do Devedor de cumprir as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

ii) <u>Risco relacionado à não abrangência dos contratos financeiros pela auditoria legal</u>

A auditoria legal realizada no âmbito da Oferta não abrangeu a análise dos contratos financeiros celebrados pelo Devedor, pelas Cedentes e/ou relacionados aos Imóveis. Não é possível assegurar que tais instrumentos não contenham disposições que afetem adversamente a Operação. Entre essas disposições incluem-se cláusulas de vencimento antecipado, inclusive cruzado, restrições à alienação ou oneração dos Imóveis, à cessão de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

recebíveis ou à constituição de garantias, bem como obrigações de anuência prévia de terceiros. O descumprimento de tais disposições poderá resultar na aceleração de dívidas do Devedor, na contestação das Garantias ou de outro modo impactar adversamente o fluxo de pagamento dos CRI.

iii) Risco relacionado à desatualização das certidões obtidas no âmbito da auditoria legal

Parte relevante das certidões obtidas no âmbito da auditoria legal referentes aos Imóveis, às Cedentes, às antecessoras e/ou ao Devedor encontrava-se com prazo de validade expirado na data deste Termo de Securitização, tendo vencido em setembro de 2026. Assim, não é possível assegurar a inexistência de ações, execuções, protestos, débitos fiscais, trabalhistas ou outros ônus distribuídos ou constituídos após a data de emissão das referidas certidões. Tais fatos poderão afetar os Imóveis, a validade ou eficácia da aquisição e das Garantias, ou ainda caracterizar fraude contra credores ou fraude à execução, impactando adversamente o pagamento dos CRI.

iv) Risco relacionado à ausência de data definida para quitação do CRI Vigente e à liberação da alienação fiduciária sobre o Imóvel Morumbi

A nua-propriedade do Imóvel Morumbi encontra-se alienada fiduciariamente em favor da Opea Securitizadora S.A., em garantia do CRI Vigente, conforme registrado na matrícula nº 256.042. Até a data deste Termo de Securitização, não há data definida para a quitação do CRI Vigente nem, por consequência, para o cancelamento da referida alienação fiduciária. Enquanto o ônus não for cancelado, o Imóvel Morumbi permanecerá sujeito à excussão pelo respectivo credor fiduciário. Nessa hipótese, os direitos sobre o imóvel, os fluxos de recebíveis vinculados aos Créditos Imobiliários e a constituição ou eficácia das Garantias poderão ser prejudicados, afetando adversamente a capacidade de pagamento dos CRI.

v) Risco de dependência da Aquisição e dos Imóveis para o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Os Créditos Imobiliários decorrem da aquisição dos Imóveis pelo Devedor (diretamente, no caso do Imóvel Thera, e, no caso do Imóvel Morumbi, por meio da aquisição das quotas da Sociedade e da cessão do usufruto) Os Imóveis, as receitas de locação deles decorrentes e a Garantia de Performance são, além do pagamento direto pelo Devedor, as principais fontes de recuperação dos CRI, e a Emissora e o Patrimônio Separado não dispõem de outras fontes de recursos para o pagamento dos Titulares dos CRI. Assim, os vícios, passivos, limitações de análise e pendências descritos abaixo, ainda que relativos aos Imóveis, aos Cedentes ou às suas antecessoras, poderão afetar a capacidade de pagamento do Devedor, o valor, a liquidez e a executabilidade das Garantias e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

vi) Risco de não recebimento, ou de recebimento intempestivo ou incompleto, dos laudos de avaliação dos Imóveis Atualizados.

A Aquisição do Imóvel Thera e do Imóvel Morumbi está condicionada à elaboração de laudos de avaliação por avaliador independente, nos termos exigidos pela regulamentação aplicável, pelo regulamento do Devedor e/ou pelos documentos da emissão de cotas do Devedor. Tais laudos são igualmente relevantes para a verificação do Índice LTV e para a apuração do valor das Garantias. Na data deste Termo de Securitização, os laudos de avaliação atualizados dos Imóveis Atualizados ainda não haviam sido recebidos pelo Devedor Não há garantia de que tais laudos serão emitidos e entregues tempestivamente, em sua forma final e completa, ou de que serão emitidos em condições satisfatórias para o Devedor. Na ausência de laudo atualizado, o valor dos Imóveis para fins do Índice LTV será o do último laudo (ou o valor de aquisição, no primeiro ano), corrigido anualmente pelo IPCA, o que pode não refletir o valor de mercado dos Imóveis.

vii) Cessão sem Coobrigação.

Os Cedentes cedem os Créditos Imobiliários sem coobrigação, respondendo perante a Emissora apenas pela existência dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão (art. 295 do Código Civil), de modo que a insolvência ou a liquidação de qualquer dos Cedentes poderá comprometer o pagamento da Multa Indenizatória e a recomposição do Patrimônio Separado, em prejuízo dos Titulares dos CRI.

viii) Risco de manutenção da alienação fiduciária, de excussão e de extinção do usufruto.

A nua-propriedade do Imóvel Morumbi encontra-se alienada fiduciariamente à True Securitizadora S.A., sucedida pela Opea Securitizadora S.A. no âmbito da 288ª Série da 1ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A. (CRI Vigente), em garantia de créditos imobiliários no valor original de R$ 82.303.424,00, pagos em duas etapas: R$ 12.500.000,00 em 36 parcelas mensais (17/08/2020 a 17/07/2023) e R$ 69.803.424,00 em 108 parcelas mensais (15/08/2023 a 15/07/2032) (“Ônus Existente”). Em assembleia especial realizada em 21 de setembro de 2026, com a presença e a aprovação unânime dos titulares de 100% dos CRI Vigente, foram aprovados: (i) a liberação e a desconstituição da alienação fiduciária, sem instauração de vencimento antecipado, para viabilizar a cessão do usufruto e a alienação da totalidade das quotas da HOFC Empreendimentos Imobiliários Ltda. ao TRXF11, com as autorizações e renúncias ali especificadas. Não obstante, a alienação fiduciária permanece registrada e eficaz até o efetivo cancelamento da garantia no registro de imóveis, que depende do integral cumprimento das condições da assembleia. As deliberações estão sujeitas a Condição Resolutiva: se a alienação do Imóvel não for concluída, as deliberações perdem a validade e a alienação fiduciária permanece válida e eficaz, nos termos dos instrumentos vigentes. Assim, enquanto o Ônus Existente não for integralmente quitado e cancelado o descumprimento das condições da assembleia ou das obrigações garantidas poderá levar à

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

excussão da garantia, à consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário ou de terceiros, à extinção do usufruto e à perda, pelo Devedor, dos direitos sobre o Imóvel Morumbi e/ou das receitas de locação Não há garantia de que essas obrigações serão cumpridas tempestivamente.

ix) Risco de Liquidação da Operação mediante Protocolo, e não Registro, dos Instrumentos de Garantia.

A liquidação da Oferta e o pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários ocorrerão mediante a comprovação do protocolo, e não do registro, (i) dos Contratos de Cessão perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente ("Cartório RTD"), (ii) da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, cujo protocolo perante o cartório de registro de imóveis competente ocorrerá em ato contínuo à prenotação das respectivas Escrituras Definitivas, e (iii) do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório RTD. Até a conclusão dos respectivos registros, as garantias não estarão plenamente constituídas ou não serão oponíveis a terceiros. Em particular, a propriedade fiduciária sobre os imóveis somente se constitui com o registro do contrato no cartório de registro de imóveis competente (art. 23 da Lei nº 9.514/1997), e a cessão fiduciária de direitos creditórios depende de registro no RTD para produzir efeitos perante terceiros. Durante esse período, os Imóveis e os direitos cedidos poderão ser objeto de constrição judicial, de atos de disposição ou de direitos de terceiros, além de sujeitar-se aos efeitos de eventual recuperação judicial ou falência do Devedor ou do Cedente, com prejuízo à preferência e à eficácia das garantias em benefício dos Titulares de CRI. Ademais, o registro poderá ser indeferido ou retardado por exigências formuladas pelos cartórios, o que poderá exigir a retificação ou o aditamento dos instrumentos e impactar negativamente a Securitizadora e os Titulares de CRI. Não há garantia de que os registros serão concluídos nos prazos previstos.

x) Risco de Vencimento Antecipado dos CRI em razão do vencimento antecipado de outra emissão.

Os Direitos Creditórios que lastreiam os CRI da presente emissão estão relacionados aos Títulos Aquisitivos, cujos demais direitos creditórios encontram-se vinculados aos CRI da 120ª Emissão da Securitizadora. A decretação do vencimento antecipado dos CRI da 120ª Emissão constitui hipótese de vencimento antecipado dos CRI desta emissão, independentemente de qualquer inadimplemento específico relacionado a estes CRI. Desse modo, eventos ocorridos no âmbito da outra emissão, sobre os quais os Titulares de CRI não têm ingerência, poderão ensejar o vencimento antecipado dos CRI, a execução das garantias em momento não desejado e o recebimento antecipado dos valores devidos. Isso poderá acarretar a impossibilidade de reinvestimento dos recursos em condições equivalentes e a perda de rentabilidade esperada. Também poderá haver competição entre os titulares das duas emissões pelos recursos advindos da excussão de garantias e demais fontes de pagamento, o

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

que poderá resultar em recebimento parcial ou não recebimento.

xi) Risco relacionado ao reenquadramento do valor de avaliação das garantias e à necessidade de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Na hipótese de a atualização anual do valor de avaliação dos Imóveis indicar descumprimento da razão de garantia, o Devedor deverá realizar o reenquadramento por meio de amortização extraordinária, aporte em conta vinculada, reforço ou substituição de garantia. Esses mecanismos dependerão de aprovação prévia dos Titulares de CRI em assembleia, observados o quórum e os procedimentos do Termo de Securitização. A convocação e a realização da assembleia demandam prazo mínimo de antecedência, e a deliberação poderá não ser aprovada em razão de quórum de instalação ou deliberação não atingido, ou de divergência entre os titulares. Assim, o reenquadramento poderá não ocorrer no prazo previsto, o que manterá os CRI com garantia insuficiente por período indeterminado, com impacto sobre a capacidade de recuperação do crédito em caso de execução. Há ainda o risco de a substituição ou o reforço de garantia ser aprovado com avaliação desatualizada, ou de o novo ativo oferecido não ter liquidez ou valor equivalente ao originalmente constituído.

xii) Risco relacionado ao ônus da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Locatícios do Edifício Morumbi.

Os Direitos Creditórios Locatícios decorrentes do Edifício Morumbi, cuja titularidade é exercida pela HOFC11 por força do usufruto, encontram-se cedidos fiduciariamente em garantia das obrigações decorrentes dos CRI. Em razão disso, (i) a realização, a excussão ou o compartilhamento da garantia dependerá do cumprimento dos procedimentos previstos nos Documentos da Operação, podendo haver divergência de interesses entre os titulares dos CRI de cada patrimônio separado; e (ii) a eficácia da cessão fiduciária perante terceiros depende do seu registro nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, e eventual atraso ou vício no registro poderá comprometer a oponibilidade da garantia ;Consequentemente, não há garantia de que os recursos obtidos com a excussão da garantia serão suficientes para o pagamento integral dos CRI.

xiii) Risco de não constituição da Escritura Definitiva e da Alienação Fiduciária de Imóvel

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontra constituída. Além disto, a presente operação não prevê o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis como condição precedente para o desembolso do pagamento do Valor de Cessão. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados neste Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia o que

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

poderá impactar significativamente na estrutura da Oferta.

xiv) Reforço da inexistência de reforço das Garantias

Nos termos dos Documentos da Operação, não há previsão da outorga de garantias adicionais na hipótese de o objeto das Garantias virem a deteriorar-se ou ter seu valor diminuído por qualquer razão, inclusive na hipótese de constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como na hipótese de ele se tornar inábil ou impróprio para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

xv) Falhas nos processos de avaliação dos Imóveis

Os Créditos Imobiliários serão garantidos pelas Alienação Fiduciária de Imóveis. Portanto, o pagamento dos valores devidos no âmbito do CRI, em função de Créditos Imobiliários inadimplentes, pode depender da excussão de tal garantia, respeitado os demais termos atrelados a sua eficácia. Caso a metodologia adotada e/ou os processos de avaliação dos Imóvel tenham sido falhos, e os preço do Imóvel venham a ser verificar insuficiente para saldar as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá não haver recursos necessários para o pagamento integral dos CRI.

xvi) Risco de inadimplemento dos Títulos Aquisitivos

Caso, por qualquer motivo, o Devedor deixe de efetuar o Pagamento de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Cessão e deste Termo de Securitização, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI será negativamente afetada, o que ocasionará perdas aos Titulares dos CRI.

xvii) Risco de Execução da Alienação Fiduciária de Imóveis

Considerando que o Devedor, na presente data, deterá apenas os direitos aquisitivos dos Imóveis, além do fato de existir o Ônus Existente, em caso de não escrituração do imóvel e por consequência, não formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis em favor das Obrigações Garantidas, ou ainda, ineficácia e/ou dificuldade de excussão na Alienação Fiduciária de Imóveis, o lapso temporal da execução poderá afetar adversamente os CRI.

xviii) Risco da não recomposição do Fundo de Despesas

O Fundo de Despesa deverá ser recomposto periodicamente, de forma que, sejam mantidos sempre na Conta Centralizadora, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Em caso de não recomposição pelo Devedor, na forma prevista neste Termo de Securitização, não havendo recursos suficiente na Conta Centralizadora para pagamento das despesas, o cronograma

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

de pagamentos dos CRI poderá ser afetado e, consequentemente, impossibilitar o pagamento da Remuneração e demais provisões da Operação, afetando adversamente os Titulares dos CRI.

Demais Riscos

i) Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação do Devedor, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

ii) Risco decorrente da falta de classificação de risco.

Os CRI não contam com a previsão de elaboração de classificação de risco na Data de Emissão. A falta da classificação de risco pode afetar negativamente a capacidade dos potenciais Investidores de avaliar com acuidade os riscos envolvidos no investimento nos CRI, privando-lhes da possibilidade de utilizar a classificação de risco como elemento para estabelecer comparações com outros investimentos e realizar sua análise independente a respeito da atratividade dos CRI para o cumprimento de sua estratégia. Além disso, a Emissora não possui condições de verificar e assegurar a adequação das análises independentes dos potenciais Investidores acerca da qualidade do investimento nos CRI. Assim, os Investidores restarão privados deste subsídio para realizar sua avaliação independente e decidir sobre o investimento nos CRI, suas análises poderão ser equivocadas, e, a depender de suas expectativas, poderão frustrar-se com determinadas características dos CRI..

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

ANEXO IX – DESPESAS

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %		VALOR BASE	GROSS UP		VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R$	26.897,25	0,00%	R$	26.897,25
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0230%	R$	20.621,23	0,00%	R$	20.621,23
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R$	896,58	0,00%	R$	896,58
B3 | CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R$	224,96	0,00%	R$	224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R$	2.830,00	0,00%	R$	2.830,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R$	9.919,00	0,00%	R$	9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R$	40.000,00	11,15%	R$	45.019,70
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R$	4.000,00	11,15%	R$	4.501,97
Hedge	Coordenador líder	FLAT	-	R$	25.000,00	11,15%	R$	28.137,31
KLA	Assessor Legal	FLAT	-	R$	55.000,00	9,25%	R$	60.606,06
Hedge	Escriturador de CRI	FLAT	-	R$	4.800,00	11,15%	R$	5.402,36
Hedge	Liquidante	FLAT	-	R$	4.800,00	11,15%	R$	5.402,36
Hedge	Custodiante	FLAT	-	R$	7.000,00	11,15%	R$	7.878,45
Oliveira Trust	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R$	5.000,00	16,75%	R$	6.006,01
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	FLAT	-	R$	17.000,00	16,75%	R$	20.420,42
Castilho Castro	Assessor Legal	FLAT		R$	110.000,00	11,15%	R$	123.804,16
Hedge	Agente Registrador (1 lastro)	FLAT	-	R$	4.800,00	11,15%	R$	5.402,36
TOTAL				**R$**	**338.789,01**		**R$**	**373.970,18**

*Custos estimados 0,42%

**Taxa mínima da CVM R$809,16

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %		VALOR BASE	GROSS UP		VALOR BRUTO
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R$	26.897,25	0,00%	R$	26.897,25
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0230%	R$	20.621,23	0,00%	R$	20.621,23
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R$	896,58	0,00%	R$	896,58
B3 | CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R$	224,96	0,00%	R$	224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R$	2.830,00	0,00%	R$	2.830,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R$	9.919,00	0,00%	R$	9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R$	40.000,00	11,15%	R$	45.019,70
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R$	4.000,00	11,15%	R$	4.501,97
Hedge	Coordenador líder	FLAT	-	R$	25.000,00	11,15%	R$	28.137,31
KLA	Assessor Legal	FLAT	-	R$	55.000,00	9,25%	R$	60.606,06
Hedge	Escriturador de CRI	FLAT	-	R$	4.800,00	11,15%	R$	5.402,36
Hedge	Liquidante	FLAT	-	R$	4.800,00	11,15%	R$	5.402,36
Hedge	Custodiante	FLAT	-	R$	7.000,00	11,15%	R$	7.878,45
Oliveira Trust	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R$	5.000,00	16,75%	R$	6.006,01
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	FLAT	-	R$	17.000,00	16,75%	R$	20.420,42
Castilho Castro	Assessor Legal	FLAT		R$	110.000,00	11,15%	R$	123.804,16
Hedge	Agente Registrador (1 lastro)	FLAT	-	R$	4.800,00	11,15%	R$	5.402,36
TOTAL				**R$**	**338.789,01**		**R$**	**373.970,18**
*Custos estimados								0,42%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

**Taxa mínima da
CVM R$809,16

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

ANEXO X – SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO

SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª (CENTÉSIMA DÉCIMA NONA). EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA E PELO HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de Certificados de Recebíveis Imobiliários
Este Sumário de Securitização contém informações essenciais da Oferta Pública. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e pelo Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada",* celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, em 19 de outubro de 2026 ("Termo de Securitização"). *(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Sumário de Securitização que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização).*

ALERTAS

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA PÚBLICA.
HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI.

Informações essenciais – Oferta pública Primária de Certificado de Recebíveis Imobiliários		
Este sumário contém informações essenciais da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do termo de securitização, principalmente, a cláusula relativa a fatores de risco.		
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	**A CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos documentos da oferta.**	
1. Elementos Essenciais da Oferta		**Mais informações**
A. Valor mobiliário	CRI	Capa do termo de securitização
a.1) Emissão e série	Série Única da 119ª (centésima décima nona) Emissão	Capa do termo de securitização
a.2) Ofertante/emissor	Leverage Companhia Securitizadora	Preâmbulo do Termo de Securitização
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	Código do Ativo: Sob definição	N/A
b.2) Mercado de negociação	Os CRI serão depositados: (a) para distribuição no mercado primário por meio do MDA; e (b) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21.	Cláusula 10.9.1.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

b.3) Quantidade ofertada – lote base	Serão ofertados: 179.351 (Cento e setenta e nove mil, trezentos e cinquenta e um reais) CRI.	Cláusula 3.1.
b.4) Preço (intervalo)	Os CRI possuirão o valor nominal unitário de: R$ 500,00 (quinhentos reais).	Cláusula 3.1.
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA, apurado e aplicado mensalmente. A Remuneração será calculada a partir da Data de Emissão dos CRI, fazendo jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI efetivamente integralizados, atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de juros remuneratórios correspondentes a uma taxa de 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.	Cláusula 4.2.
b.6) Montante ofertado	Os CRI possuirão o valor total de R$ 89.657.500,00 (oitenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais).	Cláusula 2.3
b.7) Lote suplementar	Não	N/A
b.8) Lote adicional	Não	N/A
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não	N/A

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

C. Outras informações		
c.3 Agente Fiduciário	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** CNPJ: 36.113.876/0004-34.	Preâmbulo do Termo de Securitização
2. Classificação ANBIMA		**Mais informações**
Classificação ANBIMA de CRI		
a.1) Categoria	Corporativo	Cláusula 2.2.
b.1) Concentração	Concentrado	Cláusula 2.2.
c.1) Tipo de Segmento	Lajes Corporativas	Cláusula 2.2.
d.1) Tipo de contrato com lastro	Compra e Venda.	Cláusula 2.2.
e.1) Revolvência	Não	N/A.
f.1) Existência de crédito não performado	Não	N/A.
g.1) Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não há.	N/A.
3. Propósito da oferta		**Mais informações**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos decorrentes do pagamento do Preço de Integralização serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento, ao Cedente, dos Valores da Cessão, conforme disposto nos Contratos de Cessão.	Cláusula 3.17

4. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		**Mais informações**
Informações sobre o lastro		
Sumário dos principais riscos da oferta e da emissão	**Probabilidade**	**Impacto financeiro**
1. Registro Automático na CVM e não análise prévia da ANBIMA. A Emissão não foi objeto de análise pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pelo Cedente, pelo Fundo e pelo Coordenador Líder não foram analisadas previamente pela referida entidade.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Insuficiência das Garantias: Na data do Termo de Securitização os contratos que formalizam as Garantias não foram assinados de forma que os CRI podem não contar com garantias.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

5. Restrições à negociação. Considerando as características da Emissão, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, sendo certo que, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, poderão ser negociados: (i) entre Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição; e (ii) com o público investidor em geral, após decorrido 1 (um) ano da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, desde que observados, cumulativamente, os requisitos previstos na Resolução CVM 60.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Capacidade creditícia e operacional do Devedor: O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional do Devedor.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Principais informações sobre o valor mobiliário		**Mais informações**
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	O lastro dos CRI é constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCIs, e oriundos dos Títulos Aquisitivos	Cláusula 3.2.
Vencimento/Prazo	Os CRI terão vencimento em 2.563 (dois mil, quinhentos e sessenta e três) dias corridos contados da data da emissão dos CRI, consideradas para todos os fins como o dia 25 de outubro de 2033.	Cláusula 3.1.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento), ao ano, calculados de forma exponencial e	Cláusula 4.2.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 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"):	
Amortização/Juros	De acordo com as datas previstas no Anexo II.	Anexo II
Duração	Data de Vencimento Final em 25 de outubro de 2033.	Cláusula 3.5.
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	O Cedente deverá recomprar os Créditos Imobiliários, conforme o caso, pelo Valor de Recompra, caso seja verificada a ocorrência de das hipóteses previstas no Termo de Securitização.	Cláusula 7
Condições de recompra antecipada facultativa	O Cedente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, recomprar facultativamente a totalidade dos Créditos Imobiliários na forma prevista nos Contratos de Cessão.	Cláusula 5.1.
Condições de Resgate Antecipado Compulsório	Os Créditos Imobiliários poderão ser considerados vencidos e os CRI deverão ser resgatados compulsoriamente nas hipóteses previstas no Termo de Securitização e nos Contratos de Cessão, conforme aplicáveis.	Cláusula 7.1 e 7.2
Restrições à livre negociação	os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, podendo ser negociado: (i) entre Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (ii) com o público investidor em geral, após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da	Cláusula 10.8

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	Oferta.	
Formador de mercado	N/A	N/A
Garantias (se houver)		
Garantia 01	A Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos previstos no Termo de Securitização.	Cláusula 9.1. e 9.2
Garantia 02	A Cessões Fiduciárias dos Recebíveis e das Garantias Performances, nos termos previstos no Termo de Securitização.	Cláusula 9.4.
Garantia 03	O Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas.	Cláusula 9.5 e 9.6
6. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		**Mais informações**
Participação na oferta		
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	N/A	N/A
Como participar da oferta?	Os CRI serão subscritos conforme procedimentos da B3, dentro do Período de Distribuição. Os CRI deverão ser integralizados, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação definida pelo	N/A

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	Coordenador Líder, pelo Preço de Integralização.	
Como será feito o rateio?	N/A	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Não.	N/A
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRPF, IOF e PIS/COFINS	Cláusula 13.1.
Indicação de local para obtenção do Termo de Securitização	**Emissora:** https://www.leveragesec.com.br/ (neste website, pesquisar por "Emissões", pelo número da Oferta ou Código IF, depois selecionar ao lado direito da tela o documento desejado); **Coordenador Líder:** https://www.hedgeinvest.com.br/institucional/ (neste site, clicar em "Ofertas Públicas") **CVM:** https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste website, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor	Anúncio de Início

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

	Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Leverage Companhia Securitizadora", clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página); e **B3:** http://www.b3.com.br (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI", selecionar "Informações Periódicas e Eventuais", clicar em "Exibir Filtros", na opção "Securitizadora", buscar pela denominação "Leverage Companhia Securitizadora", clicar em "Filtrar", localizar a 119ª Emissão e, após, selecionar o documento desejado).	
Quem são os coordenadores da oferta?	**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** CNPJ: 07.253.654/0001-76	Cláusula 1.1.
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços	N/A

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

ANEXO XI – FORMULÁRIO B3

Razão Social da Emissora LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.				**CNPJ da Emissora** 48.415.978/0001-40
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			**Nº de Emissão** 119ª	**Série** Única
Data de emissão 19 de outubro de 2026.	**Data de vencimento** 25 de outubro de 2033	**Quantidade** 179.351 (Cento e setenta e nove mil, trezentos e cinquenta e um)	**Preço unitário (R$)** R$ 500,00	**Valor de Emissão (R$)** R$ 89.657.500,00 (oitenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais)
Instituição Custodiante **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**		**Classe** Única	**Lote adicional (Sim/Não)** Não	**Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização)** 23 de outubro de 2026, data da 1ª Integralização
Lastro CCIs	**Razão Social da Devedora / Cedente** HEDGE RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA			**CNPJ da Devedora / Cedente** 69.169.489/0001-26
Devedor é cia aberta? Não		**Devedor é EGEM ou EFRF?** Não	**Concentração (Tipo de Lastro)** Concentrado	**Devedor divulgou DF?** Não

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Regime Fiduciário Sim	**Previsão de revolvência** Não	**Valor em R$ do lastro adquirido na data de emissão** R$ 89.657.500,00 (oitenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais)	
Índice de remuneração IPCA	**Taxa de juros** 9,20%	**Critério juros** Compostos	**Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido)** 252 dias úteis
Incorporação de juros? Não	**Dia de pgto de juros Periodicidade de juros** Constante no Termo de Securitização	**Carência p/ pgto de juros – a partir de** Não	**Periodicidade de amortização** Mensalmente, a partir do 28º (vigésimo oitavo) mês.
Dia de pgto da amortização Conforme Anexo II do Termo de Securitização	**Carência p/ pgto de amortização – a partir de** Não	**Base para amortização** Valor Nominal Unitário	**Segue caderno de fórmulas B3?** Sim
Garantia Fidejussória? Não	**Razão Social do Garantidor** N/A		**CNPJ do Garantidor** N/A
Descrição da garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.			
Admite resgate? Sim, nos termos do TS	**Resgate a partir de** Data de emissão	**Fórmula de resgate** Constante no Termo de Securitização	
Admite amortex? Sim, nos termos do TS	**Amortex a partir de** Data de emissão	**Fórmula de amortex** Constante no Termo de Securitização	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

Admite recompra? Não, nos termos do TS	**Recompra a partir de** Sim, nos termos do TS	**Cláusula de vcto antecipado?** Sim	**Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)** Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK

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

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira (CPF 092.675.697-40)

Henrique Luís Alexandre Neto (CPF 022.410.475-62)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

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/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZA2HH-2MXDJ-AFYCS-XM2GK.