



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, COM LASTRO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (SPE DNA PAULISTANO)

Pelo presente instrumento particular:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 199 – Sala 112-A, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido) ("Agente Fiduciário"), nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e demais leis e regulamentação aplicáveis.

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização (conforme definido abaixo), para vincular os Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido abaixo), representados pela CCI (conforme definido abaixo), aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 3ª (Terceira) Emissão da Emissora ("CRI" e



“Emissão”, respectivamente), nos termos (i) da Lei 14.430; (ii) da Lei 9.514 (conforme definido abaixo); (ii) da Resolução CVM 60; e (iii) da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente disposto de maneira diversa: (i) palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; (ii) o masculino incluirá o feminino, e o singular incluirá o plural; e (iii) referências a um determinado documento serão entendidas como referências a tal documento conforme alterado, aditado ou modificado de tempos em tempos.

[REMANEÇA DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

<p>“<u>Agente de Liquidação</u>” ou “<u>Escriturador</u>”</p>	<p>significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.</p>
<p>“<u>Agente Fiduciário</u>”</p>	<p>significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme qualificada no Preâmbulo.</p>
<p>“<u>Alienação Fiduciária de Quotas</u>”</p>	<p>significa alienação fiduciária das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, de titularidade da Incorporadora Setin Quatro e da Enix, outorgadas em favor da Securitizadora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.</p>
<p>“<u>Alienação Fiduciária do Imóvel</u>”</p>	<p>significa a alienação fiduciária do Imóvel e das futuras Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário que estejam em estoque, conforme o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.</p>
<p>“<u>Amortização</u>”</p>	<p>significa o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário, que será realizado, em caráter ordinário, na Data de Vencimento.</p>
<p>“<u>ANBIMA</u>”</p>	<p>significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.</p>
<p>“<u>Anúncio de Encerramento</u>”</p>	<p>significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160.</p>

<p><u>“Anúncio de Início”</u></p>	<p>significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.</p>
<p><u>“Assembleia Especial”</u></p>	<p>significa a assembleia especial de Titulares de CRI a ser realizada, observado o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma do item 12 deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Auditor Independente”</u></p>	<p>significa a MAZARS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES LTDA., sociedade simples, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Trindade, 254 - Salas 1314 e 1315 - Office Bethaville - Bethaville, CEP 06404-326, inscrita no CNPJ sob o nº 07.326.840/0001-98, inscrita no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº SP023701/O-8, na qualidade de auditor independente registrado na CVM sob o nº 10723, ou outro auditor independente que venha a substituí-la, responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.</p>
<p><u>“Aval”</u></p>	<p>significa a garantia de aval prestada no âmbito das Notas Comerciais pelos Avalistas.</p>
<p><u>“Avalistas” ou “Garantidores”</u></p>	<p>significa, em conjunto, a INCORPORADORA SETIN QUATRO LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 5º andar, Bairro Vila Gertrudes, CEP 04730-090, inscrita no CNPJ sob o nº 11.494.091/0001-85, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.223.986.363, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (<u>“Incorporadora Setin Quatro”</u>), a ENIX EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,</p>

na Rua Gomes de Carvalho, nº 892, 6º andar, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.547-003, inscrita no CNPJ sob o nº 51.738.656/0001-47, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.200.438.009, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Enix"), a **SETIN QUATRO PARTICIPAÇÕES S/S LTDA.**, sociedade simples limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, 12º andar, Torre D, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.431/0001-03, com seus atos constitutivos registrados no 7º Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo / SP sob o nº 30.777, no Livro A de Registro Civil de Pessoa Jurídica, em 01 de fevereiro de 2010, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Setin Quatro Participações"), a **TMS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 5º andar, torre A, Bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.758.207/0001-22 com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35232761409, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("TMS Participações"), **THIAGO SETIN**, brasileiro, economista, casado sob regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 25.657.462-5 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF nº 265.074.898-24, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 5º andar, torre A, Bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000 ("Thiago"), **MADALENA APARECIDA SETIN TERESA**, brasileira, contadora, casada sob regime de comunhão parcial de bens, portadora da cédula de

	<p>identidade RG nº 10.674.592-X expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF nº 064.862.418-88, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Calogero Calia, Bairro Vila Estefano, CEP 0452-100 ("<u>Madalena</u>"), ARTUR CORREA SETIN, brasileiro, estudante, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 38.226.320-0 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF nº 378.720.008-81, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Tupiniquins, nº 426, Aptº 91, CEP 04077-001 ("<u>Artur</u>"), EDSON DOS SANTOS AVANCINI, brasileiro, engenheiro mecânico, casado sob regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade RG nº 13.551.281 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF nº 094.948.518-70, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Irineu Marinho, nº 772, Bairro Alto da Boa Vista, CEP 04739-040 ("<u>Edson</u>"), e LUIZ FERNANDO DEVECZ PENTEADO DE LUCA, brasileiro, engenheiro civil, separado consensualmente, portador da cédula de identidade RG nº 7.956.792-7 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF nº 039.577.128-58, residente e domiciliado na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, nº 1449, Aptº 214, Bloco 4, Bairro Leonor, CEP 0704-170 ("<u>Luiz Fernando</u>");</p>
<p>"<u>Boletim de Subscrição</u>"</p>	<p>significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI.</p>
<p>"<u>B3</u>"</p>	<p>significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.</p>

<u>"CCI"</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, representativa de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários, emitida pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, conforme descrita no Anexo II ao presente Termo de Securitização;
<u>"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"</u>	tem o significado atribuído no item 6.1.1 abaixo
<u>"CETIP21"</u>	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>"CNPJ"</u>	significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
<u>"CMN"</u>	Significa o Conselho Monetário Nacional.
<u>"Código ANBIMA"</u>	significa o " <i>Código de Ofertas Públicas</i> ", vigente desde 02 de janeiro de 2023.
<u>"Código Civil"</u>	significa Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
<u>"Código de Processo Civil"</u>	significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
<u>"COFINS"</u>	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
<u>"Conta Centralizadora"</u>	significa a conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), sob o nº 99145-0, agência 0393, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
<u>"Conta de Livre Movimentação"</u>	significa a conta corrente de nº 25333-2, mantida na agência 3099 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora, para livre movimentação desta, na qual serão depositados, pela Emissora, os

	recursos da aquisição das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Incorporadora Setin Quatro e a Enix, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, em 20 de janeiro de 2024, para garantir as Obrigações Garantidas.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, em 20 de janeiro de 2024, para garantir as Obrigações Garantidas.
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, em 20 de janeiro de 2024, para garantir as Obrigações Garantidas.
<u>"Contrato de Custódia"</u>	significa o " <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Custódia</i> ", a ser celebrado entre a Emissora e o Custodiante, para regular a prestação de serviços de guarda das vias físicas e/ou digitais dos Documentos Comprobatórios, que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários e o registro dos CRI na B3.
<u>"Contratos de Garantia"</u>	significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

<p><u>“Controle” e “Controlada”</u></p>	<p>têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.</p>
<p><u>“CPF”</u></p>	<p>significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.</p>
<p><u>“CRI”</u></p>	<p>significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 3ª (Terceira) Emissão da Securitizadora, a serem emitidos conforme este Termo de Securitização, com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI.</p>
<p><u>“CRI em Circulação”</u></p>	<p>para fins de constituição de quórum, significa todos os CRI subscritos, integralizados e não resgatados pelos Titulares de CRI, excluídos os CRI e que a Emissora ou a Devedora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau.</p>
<p><u>“Créditos do Patrimônio Separado”</u></p>	<p>significa: (i) os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI; (ii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas); (iii) os valores decorrentes da Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) as Garantias; e (v) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável.</p>
<p><u>“CSLL”</u></p>	<p>significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.</p>

<p>“<u>Custodiante</u>” ou “<u>Instituição Custodiante</u>”</p>	<p>significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, responsável pela guarda da via físicas dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários consubstanciados pelas Notas Comerciais.</p>
<p>“<u>CVM</u>”</p>	<p>significa a Comissão de Valores Mobiliários.</p>
<p>“<u>Data de Emissão</u>”</p>	<p>significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de janeiro de 2024.</p>
<p>“<u>Data de Emissão da CCI</u>”</p>	<p>significa a data de emissão da CCI, qual seja, 20 de janeiro de 2024.</p>
<p>“<u>Data de Início da Rentabilidade</u>”</p>	<p>significa a data da primeira integralização dos CRI.</p>
<p>“<u>Data de Integralização</u>”</p>	<p>significa cada data em que irá ocorrer a subscrição e integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.</p>
<p>“<u>Data de Pagamento de Remuneração dos CRI</u>”</p>	<p>significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI prevista no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização, com o primeiro pagamento devido em 20 de janeiro de 2024, até a Data de Vencimento.</p>
<p>“<u>Data de Vencimento dos CRI</u>”</p>	<p>significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 20 de janeiro de 2026.</p>
<p>“<u>Despesas</u>”</p>	<p>tem o significado previsto na Cláusula XIV abaixo.</p>
<p>“<u>Despesas Flat</u>”</p>	<p>Tem o significado atribuído no item 14.1 abaixo.</p>
<p>“<u>Despesas Recorrentes</u>”</p>	<p>As despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas no item 14.1 abaixo, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não</p>

	integrantes do Patrimônio Separado.
<u>“Destinação dos Recursos”</u>	Tem o significado atribuído no item 4.2 abaixo.
<u>“Devedora”</u>	significa a AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (SPE DNA PAULISTANO) , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 892, 6º andar, Conj. 61, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.547-003, inscrita no CNPJ sob o nº 38.371.260/0001-46.
<u>“Distribuidor”</u>	Significa a LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , conforme qualificada no Preâmbulo.
<u>“Dia Útil”</u>	significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo.
<u>“Direitos Creditórios Imobiliários”</u> ou <u>“Créditos Imobiliários”</u>	significam os direitos creditórios imobiliários, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514 e do artigo 1º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada, que compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, representados pela CCI.
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	significa, em conjunto: (i) o Termo de Emissão das Notas Comerciais; (ii) os Contratos de Garantia (iii) este Termo de Securitização; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; e (v) os aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
<u>“Documento de Aceitação”</u>	significa o documento de aceitação da Oferta, nos termos do item

	IV, do artigo 2º da Resolução CVM 160.
<u>“Documentos da Operação”</u>	significa, em conjunto: (i) o Termo de Emissão; (ii) este Termo de Securitização; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo); (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido abaixo); (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (vii) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; (ix) as atas das eventuais Assembleias Gerais ou Especiais de Titulares de CRI, bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins de tais assembleias, o que inclui, mas sem limitação, “Termos de Compromisso” celebrados pela Devedora e/ou por qualquer dos Avalistas; (x) os contratos celebrados para contratação do Agente de Medição da Obra e o Agente de Monitoramento da Carteira; (xi) quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais e aos CRI; e (xii) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.
<u>“Efeito Adverso Relevante”</u>	Significa um ou mais atos, fatos, alterações, eventos, efeitos ou circunstâncias (individual ou conjuntamente com outros atos, fatos, alterações, efeitos ou circunstâncias) que forem prejudiciais aos negócios, ativos, bens, passivos ou resultados da Devedora e/ou de qualquer dos Garantidores e impeça ou substancialmente restrinja a condução das principais atividades da Devedora e/ou de qualquer dos Garantidores e/ou dificultem o cumprimento de qualquer de suas obrigações no âmbito de qualquer dos

	Documentos da Operação.
<u>“Emissão”</u>	significa a <i>Série Única da 3ª (Terceira)</i> emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, objeto deste Termo de Securitização.
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	significa a LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , qualificada no Preâmbulo.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	significa os valores equivalentes a, sem prejuízo da Remuneração dos CRI: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IGP-M.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural”</i> , celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora da CCI, e o Custodiante, na qualidade de custodiante da CCI, em 20 de janeiro de 2024
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e em sua liquidação em favor dos Titulares de CRI, previstos neste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Significa o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das demais Obrigações Garantidas, no valor correspondente à soma das Despesas a serem incorridas nos próximos 6 (seis) meses, observado o valor inicial correspondente a

	R\$ 28.047,24 (vinte e oito mil, quarenta e sete reais e vinte e quatro centavos).
“ <u>Fundo de Obras</u> ”, “ <u>Valor do Fundo de Obras</u> ” ou “ <u>Valor Mínimo do Fundo de Obras</u> ”	A Devedora obrigou-se a constituir e manter, na Conta Centralizadora, um fundo destinado à conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário no montante correspondente a R\$ 6.860.633,74 (seis milhões, oitocentos e sessenta mil, seiscentos e trinta e três reais e setenta e quatro centavos).
“ <u>Fundo de Reservas</u> ”, “ <u>Valor do Fundo de Reservas</u> ” ou “ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reservas</u> ”	significa o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas no valor mínimo corresponde à próxima parcela de pagamento de remuneração e de amortização dos CRI, observado o valor inicial de R\$ 137.935,49 (cento e trinta e sete mil, novecentos e trinta e cinco reais e quarenta e nove centavos).
“ <u>Garantias</u> ”	significa, em conjunto, as Garantias Reais, o Aval, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reservas e o Fundo de Obras.
“ <u>Garantias Reais</u> ”	significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária do Imóvel e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“ <u>IGP-M</u> ”	significa o índice de preços calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Índice de Cobertura</u> ” ou “ <u>Índice de Liquidez de Garantia</u> ” ou “ <u>ILG</u> ”	Conforme definido na Cláusula 6.2 abaixo.
“ <u>Investidores</u> ”	significa os Investidores Profissionais.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	significa os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

“ <u>Investimentos Permitidos</u> ” ou “ <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> ”	significa qualquer das seguintes aplicações financeiras: (i) fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária; (ii) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs / Compromissadas com liquidez diária de instituições financeiras de primeira linha; e (iii) títulos públicos federais.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA</u> ”	significa o índice de preços ao consumidor amplo calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>IRRF</u> ”	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>IRPJ</u> ”	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>ISS</u> ”	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“ <u>JUCESP</u> ”	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Lei 8.981</u> ”	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
“ <u>Lei 9.514</u> ”	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“ <u>Lei 11.033</u> ”	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
“ <u>Lei 14.195</u> ”	significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
“ <u>Lei 14.430</u> ”	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>MDA</u> ”	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de

	distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“Notas Comerciais”</u>	significa as notas comerciais escriturais objeto do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	Significam: (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Termo de Emissão e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores em qualquer dos demais Documentos da Operação, o que inclui, mas sem limitação, o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias, incluindo, mas sem limitação, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, tributos e, ainda, as despesas do Patrimônio Separado; (ii) de todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; (iii) de todos os tributos incidentes, além de todas as despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iv) de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (v) qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação; (vi) qualquer

	<p>custo ou qualquer das Despesas, o que inclui, mas sem limitação, aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, da CCI e dos CRI; e (vii) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p>
<p><u>“Oferta”</u></p>	<p>significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Emissora e eventuais participantes especiais que vierem a participar da Oferta nos termos do item 3.2 abaixo; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160.</p>
<p><u>“Operação de Securitização”</u></p>	<p>significa a uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais os Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista no presente Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Ordem de Pagamentos”</u> ou <u>“Cascata de Pagamentos”</u></p>	<p>significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Emissora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, nos termos do item 10.10 abaixo.</p>
<p><u>“Patrimônio Separado”</u></p>	<p>significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI.</p>

<p><u>“Período de Capitalização”</u></p>	<p>Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente posterior (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou que se inicia na respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente posterior (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.</p>
<p><u>“Pessoa”</u></p>	<p>significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, associação, parceria, sociedade de fato ou sem personalidade jurídica, fundo de investimento, condomínio, <i>trust</i>, <i>joint venture</i>, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, ou qualquer outra entidade de qualquer natureza.</p>
<p><u>“Pessoas Vinculadas”</u></p>	<p>significa nos termos da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, conforme em vigor: os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem</p>

	observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
“ <u>PIS</u> ”	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
“ <u>Preço de Integralização das Notas Comerciais</u> ”	O preço de integralização das Notas Comerciais será correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, na primeira Data de Integralização; e (ii) pós a primeira Data de Integralização, o preço de integralização das Notas Comerciais será acrescido da Remuneração, calculada conforme o Termo de Emissão de Notas Comerciais, desde a primeira Data da Integralização das Notas Comerciais até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período.
“ <u>Preço de Integralização dos CRI</u> ”	significa o Valor Nominal Unitário, se a integralização ocorrer em uma única data. Após a primeira data de integralização dos CRI, o Preço de Integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira data de integralização dos CRI até a efetiva Data de Integralização dos CRI, observada a possibilidade de ágio ou deságio.
“ <u>Público-Alvo da Oferta</u> ”	Significa o público-alvo da Oferta, aos quais os CRI serão distribuídos publicamente no âmbito da Oferta, qual seja, os Investidores Profissionais.
“ <u>Regime de Colocação</u> ”	significa regime de melhores esforços de colocação dos CRI.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	significa o regime fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares de CRI, instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, conforme aplicável.
“ <u>Remuneração dos CRI</u> ”	tem o significado atribuído no item 5.2. abaixo.

“ <u>Resgate Antecipado</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 7 abaixo.
“ <u>Resolução 4.373</u> ”	significa a Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
“ <u>Resolução CVM 80</u> ”	Significa a Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“ <u>RFB</u> ”	Significa Receita Federal do Brasil.
“ <u>Spread</u> ”	tem o significado atribuído no item 5.2. abaixo.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	tem o significado previsto no item 14.1(iii) abaixo.
“ <u>Taxa DI</u> ”	significa as taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano.
“ <u>Termo de Emissão</u> ” ou “ <u>Termo de Emissão das Notas Comerciais</u> ”	significa o “ <i>Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada da Amaral Gurgel ISQ-11 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ”, celebrado entre a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora, em 20 de janeiro de 2024.

<p><u>“Termo” ou “Termo de Securitização”</u></p>	<p>significa o presente <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 3ª (Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Devidos pela Amaral Gurgel ISQ-11 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (SPE DNA Paulistano)”</i>.</p>
<p><u>“Titulares de CRI”</u></p>	<p>significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.</p>
<p><u>“Unidades Autônomas”</u></p>	<p>as unidades autônomas futuras do Empreendimento Imobiliário.</p>
<p><u>“Unidades Excluídas”</u></p>	<p>São as Unidades Autônomas listadas no Anexo B ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, objeto de promessa de dação em pagamento celebrada nos termos da <i>“Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento”</i>, lavrada em 23 de setembro de 2020, pelo Tabelião do 15º Cartório de Notas da Comarca de São Paulo / SP, no Livro 3093, às Páginas 045/056, celebrada entre a Devedora e os antigos proprietários do Imóvel.</p>
<p><u>“Valor Total da Emissão”</u></p>	<p>significa o valor nominal da totalidade dos CRI a ser emitido, que corresponde a R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais).</p>
<p><u>“Valor Nominal Unitário”</u></p>	<p>significa o valor nominal de cada CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.</p>

1.1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Securitização são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Emissão.

1.1.2. Todas as referências a qualquer lei ou regulamentação significam uma referência às referidas da maneira que se encontrem em vigor ou, conforme aplicável, ao texto normativo que vier a substituí-las.



1.1.3. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras da mesma importância quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Securitização como um todo e não a uma disposição específica deste Termo de Securitização e referências a cláusulas, subcláusulas, adendos e anexos estão relacionadas a este Termo de Securitização a não ser que de outra forma especificado.

1.1.4. Todos os termos definidos neste Termo de Securitização 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.

1.1.5. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Termo de Emissão aplicam-se total e automaticamente a este Termo de Securitização, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

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

1.3. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão foi aprovada, de forma genérica, pelo Conselho de Administração da Emissora, na reunião realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 19 de junho de 2023 sob nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários pela Emissora até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se inclusive a presente Emissão.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios da Devedora realizada em 15 de janeiro de 2024, cuja ata será arquivada na JUCESP.

CLÁUSULA II – DO OBJETO E DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irretratável e irrevogável, a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI aos CRI. Os direitos creditórios vinculados a este Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo II deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento “A” da Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas neste Termo de Securitização.

2.1.1 Por força da vinculação de que trata o item 2.1. acima, os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI:

- (i) constituem o Patrimônio Separado dos CRI, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Securitizadora;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;

- (iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.2.1 Os Direitos Creditórios Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, produzindo 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.

2.2. Nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

2.3. Os CRI serão objeto de oferta pública no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 e deste Termo de Securitização.

2.4. Por se tratar de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, a Oferta não está sujeita ao Código ANBIMA, nos termos do parágrafo 2º, inciso I do artigo 2º do Código ANBIMA, ressalvada a possibilidade de a diretoria da ANBIMA regulamentar as regras e os procedimentos referentes às ofertas públicas não sujeitas ao referido código.

2.5. Em atendimento ao artigo 24 da Resolução CVM 160, é apresentada, no Anexo III do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Emissora para atestar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização e, em atendimento ao artigo 11, inciso V, da Resolução CVM 17, é apresentada a declaração de inexistência de conflito de interesses pelo Agente Fiduciário, na forma do Anexo VI do presente Termo de Securitização.

2.6. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, no Anexo IV do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Emissora com relação à instituição do Regime Fiduciário.

2.7. Origem dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, são oriundos da emissão das Notas Comerciais em favor da Securitizadora, e estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista no item 10 abaixo, nos termos da Lei 14.430, no âmbito da Operação de Securitização.

2.7.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Direitos Creditórios;

2.7.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931;

2.8. Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários foram adquiridos pela Emissora por meio da subscrição da totalidade das Notas Comerciais.

2.8.1. A dívida representada pelas Notas Comerciais somente se tornará exigível a partir da sua integralização das Notas Comerciais, a qual, por sua vez, está condicionada à integralização dos CRI.

2.9. Lastro dos CRI. As Notas Comerciais e os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, cujas características principais estão listadas no Anexo II deste Termo de Securitização, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, têm o valor total de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), na data de sua emissão, e corresponderão ao lastro dos CRI objeto da Emissão, aos quais estão vinculados em

caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 9 abaixo, e nos termos da Lei 14.430.

2.9.1. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora manterá os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do item 9 abaixo.

2.9.2. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários.

2.10. Pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários: Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais deverão ser realizados pela Devedora mediante depósito de recursos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do item 5.12 do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

2.10.1. Os Direitos Creditórios Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora todos e quaisquer recursos a eles relativos são expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Direitos Creditórios Imobiliários e os recursos depositados na Contas Centralizadora:

- (a) constituirão, no âmbito deste Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

- (c) os recursos decorrentes da Conta Centralizadora destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito deste Termo de Securitização e despesas incorridas, inclusive, mas não se limitando, os custos do Custodiante, Escriturador e do Agente Fiduciário, observado o disposto no item 8 abaixo;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco aqui previstos; e
- (e) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

2.11. Custódia. A via digital da Escritura de Emissão de CCI, uma via digital deste Termo de Securitização, bem como uma via digital de eventuais Documentos Comprobatórios adicionais que evidenciem a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários, se houver, deverão ser mantidas pelo Custodiante, que será o fiel depositário contratado, nos termos de contrato de prestação de serviços de custódia a ser celebrado com a Emissora, pela remuneração ali prevista, a ser arcada pela Devedora, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os documentos e realizar a verificação do lastro dos CRI nos termos deste Termo de Securitização; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima, incluindo, sem limitação, a via digital da Escritura de Emissão de CCI e uma via digital deste Termo de Securitização; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas e em perfeita ordem, os documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima, incluindo, sem limitação, a via digital da Escritura de Emissão de CCI e uma via digital deste Termo de Securitização.

2.11.1. O Custodiante será responsável pela guarda das vias digitais dos documentos que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados, principalmente, pela via digital da Escritura de Emissão de CCI. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada

pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que referidos Documentos Comprobatórios forem apresentados para registro perante o Custodiante e a B3, conforme o caso.

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

2.11.3. O Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, os quais correspondem àqueles que a Emissora e o Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais, representadas pela CCI.

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

2.11.5. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.12. Características dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os direitos creditórios, representados pela CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo II, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 2.

2.13. Classificação ANBIMA: Conforme classificação da ANBIMA, os CRI são concentrados em único devedor, oriundos de terceiro comprador, do segmento “outros”, de acordo com o Código ANBIMA, sem revolvência. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

CLÁUSULA III – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, serão emitidos em série única e possuem as seguintes características:

- (i) Emissão. Esta é a 3ª (terceira) emissão da Emissora.
- (ii) Série: A Emissão é realizada em série única.
- (iii) Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de 9.000 (nove mil) CRI, na Data de Emissão dos CRI.
- (iv) Quantidade de Patrimônios Separados: nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão.
- (v) Valor Total da Emissão. A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).
- (vi) Valor Nominal Unitário. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (vii) Data de Emissão. A data de emissão dos CRI é 20 de janeiro de 2024.

- (viii)** Local de Emissão. Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (ix)** Data de Vencimento. A data de vencimento dos CRI será 20 de fevereiro de 2026.
- (x)** Prazo Total. 762 (setecentos e sessenta e dois) dias corridos, a contar da Data de Emissão.
- (xi)** Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI não será atualizado monetariamente.
- (xii)** Remuneração. Os CRI farão jus a juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 7,50% (sete e meio por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula prevista no item 5.2.1 abaixo;
- (xiii)** Amortização do Principal. saldo do Valor Nominal Unitário dos que será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.
- (xiv)** Regime Fiduciário. Conforme previsto no item 10 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, os Direitos Creditórios Imobiliários, bem como as Garantias, o Fundo de Obras, o Fundo de Reservas, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário.
- (xv)** Depósito para Distribuição e Negociação: A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, para os CRI eletronicamente custodiados na B3. Os CRI serão depositados para negociação, no mercado secundário, observadas as restrições dispostas neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, em mercado de balcão organizado, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3
- (xvi)** Garantia Flutuante. Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
- (xvii)** Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI gozarão das garantias reais outorgadas pela Devedora em favor da Emissora no âmbito das Notas Comerciais, quais sejam, as Garantias Reais.

- (xviii)** Subordinação: Não há.
- (xix)** Coobrigação da Emissora: Não há.
- (xx)** Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IGP-M.
- (xxi)** Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.
- (xxii)** Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado como de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (xxiii)** Local de Pagamento. os pagamentos a que fizer jus a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, serão efetuados pela Devedora nas respectivas datas de vencimento, na Conta Centralizadora.
- (xxiv)** Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pela Emissora pontualmente, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

(xxv) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Notas Comerciais, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

(xxvi) Ordem de Alocação dos Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de pagamentos constante do item 10.8 abaixo, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias.

(xxvii) Vinculação dos Pagamentos. Os Direitos Creditórios Imobiliários, os recursos depositado na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares.

(xxviii) Repactuação. Não haverá repactuação programada dos CRI.

(xxix) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir rating aos CRI.

(xxx) Código ISIN: BRLSECCRI037.

(xxxi) Política de utilização de derivativos: Não será utilizado qualquer instrumento derivativo, seja para alterar o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

(xxxii) Revolvência: Não haverá.

(xxxiii) Classe: Não há.

(xxxiv) Utilização de Derivativos: Não haverá.

Distribuição dos CRI

3.2. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pela Emissora, que atuará na distribuição dos CRI nos termos do art. 43 da Resolução CVM 60, observada a possibilidade de contratar instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, e que aderirão à Oferta por meio da celebração dos respectivos Termos de Adesão à Oferta, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pela Emissora, na qualidade de distribuidora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo da Oferta.

3.3. Oferta a Mercado. A Oferta é realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora. Os CRI serão subscritos por Investidores Profissionais, observado o disposto abaixo (“Oferta a Mercado”).

3.4. Dispensa de Prospecto e Documento de Aceitação da Oferta. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

3.4.1. Não obstante, os Investidores, ao adquirirem os CRI, deverão assinar o Boletim de Subscrição.

3.5. Irrevogabilidade da Oferta. A Oferta a Mercado é irrevogável.

3.6. Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Emissora e à Devedora dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

3.6.1. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados na Oferta a Mercado serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização.

3.7. Período de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, exceto as que expressamente forem renunciadas pela Emissora, na qualidade de instituição intermediária líder;
- (ii) concessão do registro da Oferta na CVM; e,
- (iii) divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.8. Integralização da Oferta. Iniciada a distribuição dos CRI, os investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio das intenções de investimento e tiverem suas ordens alocadas, deverão assinar o Documento de Aceitação da Oferta, na data da respectiva subscrição, sendo certo que a integralização dos CRI somente ocorrerá após a assinatura do Documento de Aceitação da Oferta, e será efetuada pelo Preço de Integralização, nas condições previstas nas intenções de investimento.



3.9. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto ao Público-Alvo da Oferta, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3.

3.10. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Distribuidor (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

3.11. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.12. Liquidação Financeira. A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

3.13. Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

CLÁUSULA IV – DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Integralização dos CRI. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização, o qual será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, após o integral cumprimento das seguintes condições (em conjunto, "Condições Precedentes"):

- (i)** Comprovação da formalização, bem como do protocolo para arquivamento perante as respectivas Juntas Comerciais, dos Atos de Aprovação, além da obtenção pela Devedora de todas e quaisquer eventuais: **(a)** aprovações governamentais ou regulamentares que sejam necessárias para a efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos Documentos da Operação indicados no item (ii) abaixo; **(b)** de terceiros, para a formalização da Emissão;
- (ii)** Celebração e recebimento, pela Securitizadora, de via digital assinada dos seguintes Documentos da Operação: **(a)** Termo de Emissão; **(b)** Escritura de Emissão de CCI; **(c)** este Termo de Securitização; **(d)** Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; **(e)** Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(f)** Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(g)** Boletins de Subscrição dos CRI;
- (iii)** Protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no cartório de registro de títulos e documentos de São Paulo/SP;
- (iv)** Comprovação da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP;
- (v)** Recebimento, pela Securitizadora, de relatório de auditoria jurídica preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora ("Due Diligence");
- (vi)** Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos

Documentos da Operação indicados no item (ii) acima em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas pela Devedora e pelos Garantidores, e cujo teor deve ser satisfatório, segundo a avaliação dos investidores subscritores dos CRI e da Securitizadora, com base em aspectos jurídicos, financeiros e mercadológicos, dentre outros que permitam aferir o risco atrelado ao investimento nos CRI;

- (vii)** Registro da Oferta na CVM;
- (viii)** Emissão dos CRI e sua admissão para distribuição e negociação na B3;
- (ix)** Inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora ou de qualquer dos Garantidores;
- (x)** Não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (xi)** Inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora entre a data de celebração deste Termo de Emissão e a Data da Integralização; e
- (xii)** Manutenção da veracidade, correção e completude, na Data da Integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação por ela formalizados, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da Due Diligence.

4.1.1. A verificação das condições precedentes previstas nos itens (ix), (x), (xi) e (xii) acima se dará mediante a apresentação de declaração assinada por representantes legais da Devedora, conforme modelo constante do Anexo E ao Termo de Emissão.

4.1.2. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Notas Comerciais, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação, e retornando as Partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas: **(i)** as obrigações assumidas pela Devedora com os prestadores de serviços vinculados à presente Emissão; e **(ii)** o reembolso, pela Devedora, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Securitizadora e demais prestadores de serviço contratados no âmbito da Operação e eventuais taxas de descontinuidade, devidas pela Devedora aos respectivos prestadores de serviços, se aplicável.

4.1.3. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes, os recursos oriundos da integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na seguinte ordem:

- (i) Pagamento das despesas da Operação classificadas no Anexo H ao Termo de Emissão como “Despesas Iniciais”, por conta e ordem da Devedora (“Despesas Iniciais”);
- (ii) Constituição do Fundo de Despesas;
- (iii) Constituição do Fundo de Reserva; e
- (iv) Constituição do Fundo de Obras.

4.1.4. Adicionalmente, após o cumprimento das Condições Precedentes, a integralização dos CRI, o pagamento das Despesas Iniciais, a constituição do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e do Fundo de Obra, por conta e ordem da Devedora, os recursos remanescentes serão transferidos para a Conta de Livre Movimentação da Devedora

(conforme definido abaixo), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do cumprimento dos requisitos listados abaixo:

- (i) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária no cartório de registro de títulos e documentos de São Paulo/SP;
- (ii) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no cartório de registro de imóveis competente;
- (iii) Inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora ou de qualquer dos Garantidores; e
- (iv) Não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado.

4.1.5. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, admitida a aplicação de ágio ou deságio, desde que aplicados de forma igualitária para os CRI integralizados em uma mesma data. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

4.2.1. Os CRI poderão ser integralizados na data da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição.

4.3. Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora.

4.4. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão e a integralização das Notas Comerciais serão destinados integral e exclusivamente: **(i) ao reembolso** das despesas imobiliárias incorridas pela Devedora atinentes ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário no Imóvel, conforme listadas no Anexo VIII ao presente, no valor total de R\$3.402.651,93 (três milhões, quatrocentos e dois mil, seiscentos e cinquenta e um reais e noventa e três centavos); e **(ii) ao pagamento** das despesas imobiliárias futuras a serem incorridas com a construção do Empreendimento Imobiliário ("Destinação Futura" e, quando em conjunto com a Destinação Reembolso, "Destinação de Recursos", e "Despesas Imobiliárias Futuras" e, quando em conjunto com as Despesas Imobiliárias Reembolsáveis, "Despesas Imobiliárias"), cujo valor total remanescente corresponde a R\$5.597.348,07 (cinco milhões, quinhentos e noventa e sete mil, trezentos e quarenta e oito reais e sete centavos), conforme Anexo IX ao presente instrumento, tudo nos termos da Resolução CVM 60..

4.4.1. Para fins da Destinação dos Recursos, entende-se por "recursos líquidos" os recursos captados pela Devedora, por meio da integralização das Notas Comerciais, excluídos os custos incorridos para pagamento das Despesas Iniciais, decorrentes da Operação de Securitização.

4.4.2. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora encaminhou previamente às assinaturas deste instrumento ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo VIII ao presente instrumento acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$3.402.651,93 (três milhões, quatrocentos e dois mil, seiscentos e cinquenta e um reais e noventa e três centavos). Ademais, neste caso específico, a Devedora declarou e certificou por meio do presente instrumento que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

4.4.2.1.A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos comprobatórios da destinação aqui prevista, observado que,

independentemente do quanto previsto no item acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora poderão solicitar as vias originais dos respectivos Documentos Comprobatórios, caso venha a ser necessário para atender a eventual solicitação da CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador que venha a solicitar essa informação ao Agente Fiduciário e/ou da Securitizadora. Caso isso ocorra, a Devedora se obriga a encaminhar as vias originais dos respectivos documentos comprobatórios no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação ou no prazo equivalente à metade do prazo estipulado pelo respectivo órgão regulador, dos prazos acima sempre o menor.

4.4.2.2. Conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar a guarda e custódia da via física de todos os documentos e informações representativos dos documentos comprobatórios da destinação aqui prevista, bem como de quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais, os quais deverão ser mantidos em local seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável.

4.4.3. Conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora é responsável pela veracidade e autenticidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram e não serão objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua veracidade ou autenticidade das informações deles constantes.

4.4.4. Os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais objeto da Despesas Imobiliárias Futuras deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 4.4, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo IX ao presente Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta

de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar o Termo de Emissão das Notas Comerciais ou quaisquer outros documentos da emissão das Notas Comerciais; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, segundo o Termo de Emissão das Notas Comerciais e este Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

4.4.5. Para fins de comprovação da Destinação Futura a Devedora deverá enviar ao Agente fiduciário dos CRI, com cópia para o Securitizadora, semestralmente nos dias 30 dos meses de junho e dezembro refletindo os semestres findos em maio e novembro, sendo a primeira comprovação em 30 de junho de 2024, e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo B ("Relatório de Destinação"), acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Imobiliário do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

- (i) O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.6. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.6 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE; e

- (ii) Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta do Termo de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora e o Agente Fiduciário, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.4.6. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à Destinação Futura, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação Futura perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

4.4.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios.

Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

4.4.8. A Devedora obrigou-se, no âmbito do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA V - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

5.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação positiva acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over* extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um *spread* de (sobretaxa) equivalente a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano (“Remuneração dos CRI”). O cálculo da Remuneração dos CRI, conforme o caso, obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

- J** = valor unitário da Remuneração, ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- Vne** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- Fator Juros** = Fator de Juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde:

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

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

- nDI** = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro.
- K** = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" (um) até "n".
- TDI_k** = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = corresponde à Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator Spread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]^{\frac{DP}{DT}}$$

onde:

Spread = 7,5000 (sete inteiros e cinco mil décimos de milésimo)

N = número de Dias Úteis entra a data do próximo Período de Capitalização e a data do período de capitalização anterior, sendo "n" um número inteiro;

DT = número de Dias Úteis entre o último e o próximo Período de Capitalização, sendo "DT" um número inteiro;

DP = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro;

Observações:

- (i) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o

- próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (ii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
 - (iii) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
 - (iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;
 - (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
 - (vi) Para efeito de cálculo da DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11, considerando que os dias decorridos entre os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis. Em resumo, será utilizada a mesma taxa DI das Notas Comerciais.

5.2.1. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, ou seja, 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

5.2.2. Indisponibilidade ou Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação da Taxa DI. Serão aplicáveis as disposições abaixo em caso de indisponibilidade temporária, extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI.

5.2.3. Observado o disposto no subitem 5.2.4 abaixo, caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial dos Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, no Termo de Emissão e

neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração.

5.2.4. Caso a Taxa DI ou seu substituto legal, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial dos Titulares de CRI de que trata o subitem 5.2.3 acima, referida assembleia dos Titulares de CRI não será realizada, observado o disposto neste Termo de Securitização e a Taxa DI ou seu substituto legal, a partir da sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI ou seu substituto legal, será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, a última Taxa DI ou seu substituto legal divulgado.

5.2.5. Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou de instalação, em segunda convocação, ou caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração nos termos previstos na Cláusula XII abaixo, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva assembleia ou na data de vencimento, caso ocorra primeiro, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu valor nominal unitário (ou sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI), conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade. Os CRI resgatados nos termos deste item serão canceladas.

5.2.6. Por se tratar de operação estruturada para a presente Emissão dos CRI, a decisão proferida na Assembleia Especial de Titulares de CRI referida no subitem 5.2.5 acima deverá ser observada pela Securitizadora, de forma que a manifestação da Securitizadora em relação à Taxa Substitutiva deverá ser tomada pela Securitizadora única e exclusivamente conforme o decidido em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre referido assunto.

5.3. Encargos Moratórios. Na hipótese de inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações oriundas dos CRI, em decorrência de atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, serão devidos aos Titulares de CRI os encargos moratórios previstos no item 4.14 da Nota Comercial, os quais serão repassados pela Emissora aos Titulares de CRI conforme pagos pelo Devedor, à Emissora.

5.4. Amortização Programada dos CRI Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais (com o consequente resgate antecipado dos CRI), conforme os termos previstos nos Documentos da Operação, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado integralmente na Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto no Anexo I deste Termo de Securitização.

5.4.1. Os recursos existentes na Conta Centralizadora deverão ser suficientes para o pagamento da Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI aos Titulares dos CRI nas respectivas Datas de Pagamento, sendo certo que a verificação da suficiência de recursos e a movimentação de recursos para a Conta Centralizadora deverão ser realizadas pela Emissora nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

5.4.2. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam titulares ao final do Dia Útil anterior a Data de Pagamento prevista neste Termo de Securitização.

5.5. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por

meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

CLÁUSULA VI - GARANTIAS

6.1. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização. Os Direitos Creditórios Imobiliários contarão com as garantias dispostas no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

6.1.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram ou serão constituídas, conforme o caso, as seguintes Garantias em favor da Securitizadora:

- (a) A alienação fiduciária do Imóvel e das futuras Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário, com exceção das Unidades Excluídas, conforme Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (b) A alienação fiduciária das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, de titularidade da Incorporadora Setin Quatro e da Enix, conforme Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e
- (c) a cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora, oriundos da comercialização e/ou da exploração econômica das Unidades Autônomas ("Direitos Creditórios"), conforme Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

6.1.2. A Emissão conta ainda com o Aval, o Fundo de Obras, o Fundo de Reservas, a instituição do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

6.2. Índice de Cobertura ou Índice de Liquidez de Garantias: A todo tempo, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá assegurar que o índice de cobertura correspondente à razão entre o **(i)** o saldo devedor dos Direitos Creditórios Elegíveis cedidos fiduciariamente no âmbito da Operação, de um mês de referência, com base nas informações do último dia útil de cada mês ("Data de Verificação"), trazidos a valor presente pela Taxa de Remuneração dos CRI, acrescido de 50% (cinquenta por cento) do valor das Unidades em estoque no momento da verificação, e, adicionado o Valor do Fundo de Reserva; e **(ii)** o saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados, somado ao valor remanescente de obras, descontado o valor correspondente aos recursos constantes no Fundo de Obras, calculada conforme fórmula prevista na Cláusula 6.2.1 abaixo ("Índice de Cobertura" ou "Índice de Liquidez de Garantia" ou "ILG") seja correspondente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) ("Índice de Cobertura Mínimo" ou "Índice de Liquidez de Garantia Mínimo"). Ainda, as Unidades cujos Direitos Creditórios não se enquadrarem como Direitos Creditórios Elegíveis deverão ser consideradas para fins do valor de estoque descontado o valor já pago pelos respectivos adquirentes.

6.2.1. O Índice de Cobertura será calculado da seguinte forma:

$$ILG = \frac{VP(CIT_{TI}) + 50\%(Estoque) + FR}{SD_{CRI} + RO - FO} \geq 130\%$$

Onde:

ILG = Índice de Liquidez de Garantias.

VP = Valor presente à taxa de remuneração dos CRI.

CIT_{TI} = Direitos Creditórios Elegíveis que estejam adimplentes.

Estoque = Quando consideradas em conjunto, a soma dos valores relativos às Unidades Autônomas que compõem o Empreendimento Imobiliário que, na mencionada Data de Verificação estejam em estoque, disponíveis para comercialização ou, embora

comercializadas, tenham sido objeto de distrato, em cada data de apuração, considerando o preço médio de m² das comercializações das demais unidades do Empreendimento Imobiliário dos últimos 6 (seis) meses, segundo último Relatório de Monitoramento, acrescido dos valores das Unidades Autônomas cujos Direitos Creditórios não se enquadrarem como Direitos Creditórios Elegíveis, descontado o valor já pago pelos respectivos adquirentes das Unidades Autônomas.

FR = Valor correspondente ao saldo do Fundo de Reserva.

FO = Valor correspondente ao saldo do Fundo de Obra.

RO = Valor remanescente de obras, conforme indicado pelo Agente de Medição da Obra no último Relatório de Medição de Obra disponibilizado.

SD_{CRI} = saldo devedor atualizado dos CRI

6.2.2. Para fins do cálculo do Índice de Cobertura, os “Direitos Creditórios Elegíveis” são aqueles que:

- (i) Tenham sido auditados pelo Agente de Monitoramento de Recebíveis e tenham sido formalizados adequadamente;
- (ii) Não têm parcelas em aberto com prazo superior 60 (sessenta) dias; e
- (iii) Tiveram pelo menos 1 (uma) parcela paga dos respectivos Contrato de Venda e Compra.

6.2.3. A verificação do cumprimento do Índice de Cobertura será realizada pela Securitizadora nas respectivas Datas de Liberação e de acordo com o disposto acima, desde que tenha recebido o respectivo Relatório de Monitoramento, sem prejuízo de eventuais verificações esporádicas que a Securitizadora deseje realizar, ainda que em datas diferentes da Datas de Liberação.

6.2.4. Os valores mencionados na Cláusula 6.2.1 acima serão comprovados por meio: (i) da apresentação dos contratos de venda e compra das Unidades Autônomas; ou, se não houver, no mínimo, 1 (uma) venda registrada nos últimos 6 (seis) meses; e (ii) do valor de venda forçada em média por m² (metros quadrados) apurado em laudo de avaliação, com validade de 06 (seis) meses a contar data de emissão da avaliação, emitido pelo Agente de Medição da Obra, a critério da Securitizadora.

6.2.5. Para fins de verificação do Índice de Cobertura, pela Securitizadora, bem como do controle e monitoramento dos Direitos Creditórios pelo Agente de Monitoramento, e pela Securitizadora (esta última exclusivamente com base no Relatório de Monitoramento), a Devedora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que o Agente de Monitoramento de Carteira, em conjunto com a Securitizadora, possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Direitos Creditórios e acompanhar o seu recebimento na Conta Centralizadora.

6.2.6. Descumprimento do Índice de Cobertura: Se, em qualquer Data de Liberação, após a utilização dos recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios conforme Cascata de Pagamento, for constatado o descumprimento do Índice de Cobertura, deverão ser observados os procedimentos descritos nos itens a seguir:

- (i) **Até a emissão do Habite-se**: a Securitizadora notificará a Devedora e os Garantidores para que, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação, a Devedora e/ou os Garantidores aportem recursos complementares no Fundo de Obras, por meio da transferência de recursos para a Conta Centralizadora, em valor suficiente para o reenquadramento do Índice de Cobertura;
- (ii) **Após a emissão do Habite-se**: a Securitizadora notificará a Devedora e os Garantidores para que, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação, a Devedora e/ou os Garantidores aportem recursos complementares na Conta Centralizadora para

amortização extraordinária das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em valor suficiente para o reenquadramento do Índice de Cobertura; e

- (iii) Em qualquer dos cenários acima, caso a Devedora não realize os respectivos aportes, a Securitizadora deverá, por conta e ordem da Devedora, utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Reserva, para, em nome desta, amortizar extraordinariamente os CRI, no montante suficiente para o reenquadramento do Índice de Cobertura.

6.3. Sem prejuízo da possibilidade de decretação de vencimento antecipado do Termo de Emissão, caso o reenquadramento do Índice de Cobertura não ocorra nos termos deste instrumento, a Devedora, após os prazos previstos na Cláusula 6.2.6 acima e após notificação da Securitizadora nesse sentido, se obriga a comercializar as Unidades Autônomas pelo valor mínimo de venda, sendo certo que tal obrigação terá validade a partir da notificação aqui mencionada até o reenquadramento Índice de Cobertura ou integral quitação das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo máximo para reenquadramento do Índice de Cobertura será de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da verificação do não atendimento do Índice de Cobertura

6.4. Disposições Comuns às Garantias. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das garantias ora constituídas e que venham a ser eventualmente constituídas em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários, podendo a Emissora (conforme o caso), a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora, ficando ainda estabelecido que deverão ser observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão das Notas comerciais, nos Contratos de Garantia, a excussão das garantias. A excussão de uma das garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

CLÁUSULA VII - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO RESGATE ANTECIPADO E DA OFERTA DE RESGATE

7.1. Fica vedada qualquer possibilidade de resgate antecipado facultativo dos CRI pela Emissora, exceto na forma prevista nas cláusulas abaixo.

7.2. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado. Os CRI estão sujeitos à amortização extraordinária e ao resgate antecipado em decorrência da amortização extraordinária e do resgate antecipado das Notas Comerciais, respectivamente.

7.2.1. Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais está vedada no Termo de Emissão, sem prejuízo da amortização extraordinária obrigatória nos termos indicados nos itens 7.2.1.1 e .

7.2.2. Amortização Extraordinária Obrigatória pelo Fluxo de Direitos Creditórios: Mensalmente, em cada Data de Pagamento, os recursos excedentes após os pagamentos das obrigações previstas na Cascata de Pagamentos serão utilizados na amortização antecipada obrigatória das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, no limite dos referidos valores disponíveis pagos na Conta Centralizadora pelos adquirentes de Unidades Autônomas ("Amortização Extraordinária Obrigatória pelo Fluxo de Direitos Creditórios"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória pelo Fluxo de Direitos Creditórios, o valor devido pela Devedora será equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) das Notas Comerciais a serem amortizadas, acrescido (b) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória pelo Fluxo de Direitos Creditórios, incidente sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória pelo Fluxo de Direitos Creditórios, não incidindo, nesta hipótese, qualquer prêmio.

7.2.3. Amortização Extraordinária obrigatória para recomposição do Índice de Cobertura: A amortização extraordinária das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI deverá ser obrigatoriamente realizada também para fins de recomposição do Índice de Cobertura, nos seguintes termos: **(i) Até a emissão do Habite-se:** caso a Devedora e/ou os Garantidores não apórtem recursos complementares no Fundo de Obras, por meio da transferência de recursos para a Conta Centralizadora, em valor suficiente para o reenquadramento do Índice de Cobertura, nos termos da Cláusula 6.6.6(i) do Termo de Emissão, com recursos do Fundo de Reserva; e **(ii) Após a emissão do Habite-se:** no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido.

7.2.3.1. A realização da amortização extraordinária prevista nas Cláusulas 7.2.2 e 7.2.3 acima deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e, conseqüentemente, os CRI e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário. Caso seja ultrapassado referido percentual, a Devedora ficará obrigada a realizar o resgate total das Notas Comerciais, conforme Cláusula 5.2 do Termo de Emissão.

7.2.4. Resgate Antecipado Obrigatório: As Notas Comerciais e, conseqüentemente, os CRI deverão ser integralmente resgatados pela Devedora se verificada qualquer das hipóteses de amortização extraordinária nas Cláusulas 7.2.2 e 7.2.3 acima e o percentual do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e dos CRI a ser amortizado for superior a 98% (noventa e oito por cento) ("Resgate Antecipado Obrigatório").

7.2.5. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir da data de obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário ("Unidades Autônomas"), realizar o resgate antecipado facultativo total (não sendo permitido o resgate parcial) das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado

Facultativo Total, o valor devido pela Devedora será equivalente ("Valor de Pagamento Antecipado"): **(a)** ao Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido **(b)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e **(c)** de prêmio equivalente a 3% (três por cento) ao ano, a ser calculado conforme fórmula prevista na Cláusula 7.2.5 abaixo ("Prêmio").

7.2.6. O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado em moeda corrente nacional, e deverá ser precedido de envio de comunicação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, informando **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(ii)** qualquer outra informação relevante à Securitizadora, mediante pagamento do Valor de Pagamento Antecipado aplicável ("Comunicação de Pagamento Facultativo").

7.2.7. Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados pela Emissora.

7.2.8. O cálculo do Prêmio será realizado conforme fórmula a seguir:

$$\text{Preço de Resgate} = (VNe + J) \times \left[1 + \left(\text{Prazo Médio} \times \frac{3}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

"VNe" corresponde ao Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, na data da primeira integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"*J*" corresponde ao valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados no respectivo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"*Prazo Médio*" corresponde ao prazo médio remanescente, expresso em anos, e calculado conforme segue:

$$\text{Prazo Médio} = \frac{\sum_{k=1}^{n_R} [DUP_k \times PMT_k]}{[\sum_{k=1}^{n_R} PMT_k] \times 252}$$

Sendo que:

"*n_R*" corresponde à quantidade de eventos financeiros (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração) dos CRI, considerados a partir da data do Pagamento Antecipado Facultativo Total;

"*DUP_k*" corresponde ao prazo remanescente de cada "*PMT_k*", dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data do Pagamento Antecipado Facultativo Total e a data de pagamento do respectivo "*PMT_k*", excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro; e

"*PMT_k*" corresponde ao valor para a *k*-ésima parcela de remuneração e/ou amortização de principal dos CRI.

Caso seja decretado o Resgate Antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI a Emissora deverá comunicar à B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de pagamento .

CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) é uma sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma securitizadora nos termos da Resolução CVM 60;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que é parte, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 60;
- (iv) a celebração pela Emissora deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Emissora, constituindo obrigação lícita, válida e eficaz, exequível contra ela em conformidade com seus termos;

- (vi) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original e eletrônica, será realizada pela Custodiante;
- (vii) disponibilizou todas as informações relevantes em relação à Emissora, no contexto da Oferta e necessárias para que os Investidores Profissionais e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos CRI, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações forem dadas;
- (viii) as informações e declarações contidas neste Termo de Securitização em relação à Emissora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes, completas e atuais em todos os aspectos relevantes;
- (ix) no seu melhor conhecimento, não há fatos relativos à Emissora, às Notas Comerciais ou aos CRI não divulgados ao mercado cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma declaração constante nos documentos da Oferta seja enganosa, incorreta, inconsistente, insuficiente ou inverídica;
- (x) as demonstrações financeiras referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquela data e para o período a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências;
- (xi) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, a situação econômico-financeira da Emissora, conforme descrito nas demonstrações financeiras referidas acima;

- (xii) encontra-se em cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;
- (xiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar de forma relevante a Emissora, sua condição financeira ou outras, ou, ainda, suas atividades;
- (xiv) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá até a data do início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- (xv) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;
- (xvi) as informações fornecidas pela Emissora aos Investidores Profissionais no contexto da Oferta, incluindo os Formulários de Referência, Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP e Informações Trimestrais – ITR e as demais informações públicas sobre a Emissora, são verdadeiras e consistentes, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil permitindo aos Investidores Profissionais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xvii) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- (xviii) cumpre, por si e por pessoas do mesmo Grupo Econômico e seus respectivos administradores (conselheiros e diretores) e funcionários agindo em nome e em benefício da Devedora cumpram,

as Leis Anticorrupção, na medida que aplicáveis, e: (a) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que se relacionam com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Oferta; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emissora; (d) abstêm-se de exercer qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção, quando elas lhes forem aplicáveis; e (e) não têm conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas;

- (xix) cumpre rigorosamente a Legislação Socioambiental;
- (xx) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido o respectivo efeito suspensivo ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xxi) no desenvolvimento de suas atividades, não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;
- (xxii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás necessários ao exercício de suas atividades, estando válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, exceto: (a) por aquelas em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto; ou (b) por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante no exercício de suas atividades ou resultar em impacto reputacional adverso;
- (xxiii) possui plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI a ser aplicada aos CRI;

- (xxiv) assume toda e qualquer responsabilidade pelo uso dos procedimentos referentes à entrega de documentos e arquivos eletrônicos previstos neste Termo de Securitização;
- (xxv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercerem plenamente suas funções;
- (xxvi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xxvii) é a legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários;
- (xxviii) os Direitos Creditórios Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xxix) assegurará que os direitos incidentes sobre os direitos creditórios imobiliários que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;
- (xxx) assegurará que os direitos creditórios imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxxi) assegurará a existência e a integridade dos direitos creditórios imobiliários que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxxii) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;



(xxxiii) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam e/ou garantam a oferta; e

(xxxiv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação.

8.2. A Emissora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas

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

- (i) monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóvel e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

- (a) dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados, 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, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
- (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
- (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

- (vii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.

- (viii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

- (ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;

- (x) 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;

- (xi) 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;

- (xii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias 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;
- (xv) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;e

- (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

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

- (xvii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários;

- (xviii) informar e disponibilizar todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente disponibilizados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

- (xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;

- (xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

- (xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação de serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

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

- (xxiii) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;
- (xxiv) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, podendo, para tanto, contratar advogados e dar início a procedimentos de execução e cobrança (independentemente da realização de Assembleia Especial, caso a urgência de tais providências assim exijam); e
- (xxv) nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.4. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (a) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (b) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, caso houver;
- (c) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, caso houver;
- (d) elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.



8.5. Administração da CCI: As atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora, e ela será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, observadas as disposições constantes na Escritura de Emissão de CCI.

8.6. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento e da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês em que se deu a Emissão, ratificando a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários aos CRI.

8.7. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, declarando que eles se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA IX – DA CONTA CENTRALIZADORA

9.1. Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Emissora em : **(i)** fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária; **(ii)** Certificados de Depósitos Bancários – CDBs / Compromissadas com liquidez diária de instituições financeiras de primeira linha; e **(iii)** títulos públicos federais, sem necessidade de autorização prévia da Devedora.

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 e as transferências previstas nos Documentos da Operação.

9.3. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Emissora à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação serão realizadas líquidas de tributos



incidentes, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

CLÁUSULA X – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

10.2. Os Créditos do Patrimônio Separado e a CCI, sujeitos ao Regime Fiduciário, são destacados do patrimônio da Emissora e passam 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 manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, I da Lei 14.430.

10.2.1. O Patrimônio Separado será composto (i) pelos Direitos Creditórios Imobiliários; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, no Fundo de Despesas, no Fundo de Reservas e no Fundo de Obras; (iii) pelas Garantias, e (iv) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável.

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

10.2.3. Este Termo de Securitização, o qual institui o regime fiduciário, e seus aditamentos serão registrados na B3 pela Emissora, nos termos do artigo 26, parágrafo primeiro da Lei 14.430 e custodiado na Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33 I e 34 da Resolução CVM 60.

10.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13 abaixo.

10.4. A Assembleia de Titulares de CRI prevista no item 10.3 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes em Assembleia Especial de Investidores, conforme o §3º do artigo 30 da Lei 14.430.

10.5. Na Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 10.30 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas

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

10.7. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 pela Emissora nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, e custodiados junto ao Custodiante, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via digital deste Termo de Securitização, 1 (uma) via digital da Emissão da Nota Comercial e 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI observado o disposto no Contrato de Custódia, conforme declaração assinada pelo Custodiante constante no Anexo V deste Termo de Securitização.

10.8. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

10.9. A Emissora, em conformidade com as Leis 14.430, 11.076 e Resolução CVM 60: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins da Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, tudo em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, sendo certo que seu exercício social se encerra no dia 30 de junho de cada ano.

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

10.9.2. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Despesas, e será paga anualmente, no mesmo dia da primeira Data de Integralização dos CRI dos anos subsequentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e não ocorra sua recomposição, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora.

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

10.9.4. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza; (ii) Contribuição ao Programa de Integração Social; e (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora.

10.9.5. O Patrimônio Separado, ressarcirá à Emissora ou terceiro que venha a realizar a administração do Patrimônio Separado todas as despesas razoáveis e comprovadamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal ao representante da comunhão dos interesses dos Titulares de CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Direitos Creditórios Imobiliários. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

10.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, do pagamento dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, ou da excussão ou execução de qualquer das Garantias, o que inclui, mas sem limitação, a Alienação Fiduciária de Quotas, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Cascata de Pagamentos” ou “Ordem de Pagamentos”):

- (i) despesas do Patrimônio Separado vencidas ou a vencer dentro do respectivo mês-calendário, assim como Despesas vencidas em períodos anteriores e não pagas, se houver, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) tributos devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação do Empreendimento Imobiliário (“RET”), averbado sob o nº Av.3/108.177 na matrícula do Imóvel, em relação aos recebimentos do mês imediatamente anterior;
- (iii) comissões devidas no âmbito da comercialização das Unidades Autônomas conforme indicado no Relatório de Monitoramento emitido pelo Agente de Monitoramento da Carteira em relação ao mês imediatamente anterior;
- (iv) pagamento de encargos moratórios eventualmente incorridos no pagamento dos CRI;
- (v) pagamento de eventual parcela de Remuneração em atraso;
- (vi) pagamento da parcela de Remuneração;
- (vii) pagamento da amortização programada dos CRI, quando devida;
- (viii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (ix) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

- (x) recomposição do Fundo de Obra, caso necessário; e
- (xi) Amortização Extraordinária dos CRI em decorrência do pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória pelo Fluxo de Direitos Creditórios.

10.10.1. Após: **(i)** o cumprimento da Ordem de Pagamento, mensalmente; e **(ii)** a quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, os recursos remanescentes deverão ser transferidos para a Conta de Livre Movimentação no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos do item (xviii) da Cláusula 11.5 deste Termo de Securitização.

- I. Despesas. As despesas previstas no Termo de Emissão das Notas Comerciais e no item 14 abaixo, dentre outras necessárias à emissão dos CRI, que forem devidamente comprovadas, serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às Despesas *Flat*, serão descontadas pela Emissora do Valor de Desembolso das Notas Comerciais, e (ii) as Despesas serão arcados pelo Patrimônio Separado mediante a utilização do Fundo de Despesas.
- II. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- III. todas as despesas razoavelmente incorridas, sempre que possível, previamente autorizadas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;
- IV. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Direitos Creditórios

- Imobiliários e a excussão da Alienação Fiduciária de Quotas integrantes do Patrimônio Separado;
- V. emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativo às Notas Comerciais, aos CRI e à Oferta;
 - VI. custos relacionados a qualquer realização de assembleia geral dos CRI realizada nos termos dos Documentos da Operação;
 - VII. despesas com a auditoria anual do patrimônio separado dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60;
 - VIII. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
 - IX. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a B3, 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, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos;
 - X. despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de assembleias gerais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável;
 - XI. outras despesas, mesmo que acima não especificadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas;
 - XII. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços; (ii) as despesas com sistema de processamento de dados; (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral; (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; (vi) as despesas com empresas especializadas em

cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização; e

XIII. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou negligência por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado.

10.10.2. Sem prejuízo das obrigações da Devedora previstas no item 8.2 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas previstas no item 8.2 acima sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, a Emissora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no item 8.1 acima. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

10.10.3. Em caso de não cumprimento, pela Devedora, das obrigações de pagamento de despesas previstas no item 14 abaixo, a Emissora deverá, nos termos da Ordem de Pagamentos, realizar o pagamento de despesas mediante o desconto dos valores necessários para tanto dos recursos recebidos da Devedora a título de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, respondendo a Devedora por eventual insuficiência de referidos recursos para o pagamento de

despesas e dos demais valores devidos aos Titulares de CRI, a qualquer título, inclusive a título de Remuneração, Amortização e demais encargos.

10.10.4. Sem prejuízo do subitem 10.9.3 acima na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora promoverá tempestivamente as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observado os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais e deste Termo de Securitização.

10.10.5. A Emissora fará jus ao recebimento de uma Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário. O somatório das taxas de gestão da Securitizadora previstas neste Termo de Securitização representa o percentual anual correspondente a aproximadamente 0,04% (quatro centésimos por cento) do Valor Total da Emissão.

CLÁUSULA XI - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

11.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, em 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) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º, inciso VII da Resolução CVM 17, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 60, conforme disposto na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vi) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404 e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (viii) verificou, 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, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro das Garantias na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes e os atos societários de aprovação forem registrados nas Juntas Comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. 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 registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, **(i)** com base no valor convencionados pelas partes dos contratos de garantia do Imóvel alienado fiduciariamente, o Imóvel é suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; **(ii)** desde que observado o Índice de Cobertura Mínimo, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; **(iii)** o valor nominal das quotas é de R\$ 1,00 (um real), conforme estabelecido no contrato social da Sociedade, na presenta data,

perfazendo o total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para fins da Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das Quotas, o que é insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; **(iv)** a garantia fidejussória dos Avalistas pessoas jurídicas, tratam-se de garantia pessoal e não um bem em garantia e, com base no Balanço Patrimonial da Devedora, em 30 de setembro de 2023, o patrimônio líquido da Devedora era de R\$ -6.030.367,35 (seis milhões, trinta mil, trezentos e sessenta e sete reais e trinta e cinco centavos negativos), enquanto os dos Avalistas pessoas jurídicas **INCORPORADORA SETIN QUATRO LTDA.**, acima qualificada, é de R\$ 7.567.451,88 (sete milhões, quinhentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e oitenta e oito centavos); **ENIX EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, acima qualificada, é de R\$ 2.145.206,00 (dois milhões, cento e quarenta e cinco mil, duzentos e seis reais); **SETIN QUATRO PARTICIPAÇÕES S/S LTDA.**, acima qualificada, é de R\$ 13.714.182,95 (treze milhões, setecentos e quatorze mil, cento e oitenta e dois reais e noventa e cinco centavos); e **TMS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, acima qualificada, é de R\$ -2.633.129,91 (dois milhões, seiscentos e trinta e três mil, cento e vinte e nove reais e noventa e um centavos negativos), na mesma data; sendo certa a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelo Avalista a terceiros e, a garantia fidejussória dos Avalistas pessoas físicas, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Avalistas pessoas físicas em favor terceiros. Adicionalmente, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (ix) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os 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, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

- (x) conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Emissora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e
- (xi) na presente data verificou que atua como Agente Fiduciário em 1 (uma) emissão de títulos e valores mobiliários da Emissora, a qual segue descrita e caracterizada no Anexo VII deste Termo de Securitização.

11.3. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de Agente Fiduciário da presente Operação de Securitização. As outras emissões de títulos e valores mobiliários que o Agente Fiduciário atua nesta função para a Emissora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.

11.4. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento dos CRI ou até que todas as obrigações da Emissora tenham sido sanadas; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, conforme aplicável.

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

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

- (iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 31 da Lei 14.430, a administração do Patrimônio Separado;
- (v) promover, na forma prevista no item 14 abaixo, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia geral para deliberar sobre sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seu endereço, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (xii) 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 ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe os bens dados em garantia, o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora e, conforme o caso;
- (xiii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;

- (xiv) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, conforme o caso, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xvi) intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar a garantia dada, caso aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xvii) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares de CRI, por meio eletrônico, através de seu website (www.oliveitrust.com.br);
- (xviii) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, 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;
- (xix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (xx) acompanhar a prestação das informações periódicas por parte da Securitizadora e alertar, no relatório anual, os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões que tenha ciência;
- (xxi) comparecer à Assembleia Especial, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma prevista na Cláusula 12 abaixo, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e
- (xxiii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização seja registrado no órgão competente, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei.

11.5.1. A seguir, está indicada a remuneração devida ao Agente Fiduciário com recursos do Patrimônio Separado: **(i)** pela implantação dos CRI e verificação da Destinação Reembolso,

ao valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a ser pago em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização do CRI; e **(ii)** parcelas anuais no valor de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais), corrigido na forma prevista no Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização do CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e **(iii)** por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de junho de 2024, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos da Emissão. Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total descrito no item "ii" será devido a título de "*abort fee*".

11.5.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.5.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário, observado que, caso tal variação acumulada seja eventualmente negativa, o valor da remuneração deverá corresponder ao último valor recebido. 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 emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

11.5.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

11.5.5. 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*.

11.6. Adicionalmente, a Emissora ressarcirá, através dos recursos mantidos no Fundo de Despesas, o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) todas

as despesas de manutenção ou movimentação realizadas pela Emissora com duplo comando do Agente Fiduciário na B3; (ii) 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; (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 nas obras ou nos empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vii) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (viii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e (ix) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

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

11.6.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas, inclusive com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora conforme o caso, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou Devedora, conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos: (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo

Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado conforme §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, observada a ordem preferência de pagamento prevista neste Termo de Securitização.

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

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

11.7.1. A Assembleia Especial a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 7º, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 17, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo

referido na Cláusula 11.7 acima, caberá à Emissora efetuar-la no dia imediatamente seguinte, observado o artigo 26, parágrafo primeiro da Resolução CVM 60, devendo ser observado o quórum previsto na Cláusula 12.10 abaixo.

11.7.2. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização e à manifestação do agente fiduciário substituto acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

11.8. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial convocada na forma prevista pela Cláusula 12 abaixo.

11.9. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do parágrafo 3º do artigo 7º, da Resolução CVM 17.

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

11.11. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

11.12. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, caso a Securitizadora não faça.



11.13. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por dolo no exercício de suas funções.

11.14. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e deste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou deste Termo de Securitização.

11.15. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.

11.16. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.17. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, observado o disposto no item 12.13 abaixo. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

CLÁUSULA XII – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

12.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como a Resolução CVM 81, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.1.1. Admite-se a realização das Assembleias Especial de Titulares dos CRI de modo: (i) parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares dos CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares dos CRI, bem como a gravação integral da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme estabelecido pela Resolução CVM 81.

12.1.2. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve 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 do Titular de CRI.

12.1.3. O Titular de CRI pode votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.1.4. É permitido aos Titulares dos CRI votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

12.1.5. Realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, ata desta deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

12.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto quando expressamente autorizada nos termos deste Termo de Securitização e/ou do Termo de Emissão;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (vi) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (vii) os Eventos de Inadimplemento; e
- (viii) os Eventos de Vencimento Antecipado.

12.3. Convocação da Assembleia Especial. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, as Assembleias Gerais de Titulares de CRI poderão ser convocadas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

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

12.5. Observados os termos e condições previstos no art. 26 e seguintes da Resolução CVM 60, a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI será encaminhada pela Securitizadora ou seu custodiante a cada Titular de CRI, com base na lista de contatos disponibilizada pela B3 ou pelo Escriturador à Securitizadora, e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, devendo constar da convocação os itens mínimos previstos no parágrafo 2º, do artigo 26 da Resolução CVM 60.

12.6. Sem prejuízo do disposto no item 12.4 acima, a convocação far-se-á mediante publicação de edital na forma da do item 15 abaixo, por 1 (uma) única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação e de 8 (oito) dias, em segunda convocação, salvo se de outra forma disposta neste Termo de Securitização.

12.6.1. Independentemente da convocação prevista na Cláusula 12.3 acima, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

12.6.2. A convocação da Assembleia Especial por solicitação dos Titulares de CRI, deve ser dirigida à Emissora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de pedido nesse sentido e dos eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI, realizar a convocação da Assembleia Especial de

Titulares de CRI às expensas dos requerentes, comprometendo-se as partes desde já a envidar seus melhores esforços para que a convocação seja realizada com a maior brevidade possível, quando o assunto a ser tratado requerer urgência.

12.6.3. A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

12.6.4. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

12.7. A Assembleia Especial de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, bem como todas as despesas incorridas para realização em local distinto da sede da Emissora serão custeadas pela Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado, uma vez que tenham sido devidamente comprovadas pela Emissora. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que nos termos previstos na legislação aplicável, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial de Titulares de CRI por comunicação escrita ou eletrônica.

12.8. Conforme disposto no artigo 31 da Resolução CVM 60, somente podem votar na Assembleia Especial os Titulares de CRI inscritos nos registros do certificado na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.8.1. Os Titulares de CRI podem votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica.

12.8.2. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas Partes Relacionadas;
- (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e
- (iii) qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

12.8.3. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 12.6.2 acima quando:

- (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas na Cláusula 12.9.2 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

12.9. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

12.10. Quórum de Instalação. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, cada uma das Assembleias Gerais instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem qualquer quantidade de CRI em Circulação.

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



12.12. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

12.13. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local da sede da Emissora, de modo que, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar de realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.14. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou
- (ii) àquele que for designado pela CVM.

12.15. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas, com quórum de aprovação representado por Titulares de CRI em quantidade equivalente (i) a 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) em segunda convocação, a 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores.

12.16. Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias prévia, definitiva ou temporária de direitos (waiver) relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em primeira ou em segunda convocação, de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação:

- (i) alteração da Ordem de Pagamentos, da Remuneração, da Amortização, e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração, bem como outros valores aplicáveis como encargos moratórios;
- (ii) alteração da Data de Vencimento dos CRI;
- (iii) alteração dos Investimentos Permitidos;
- (iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, na redação dos Eventos de Vencimento Antecipado (sendo certo que qualquer alteração na redação dos itens de Eventos de Vencimento Antecipado de forma a especificamente refletir uma anuência prévia ou renúncia aprovada pelos Titulares de CRI, não deverá ser considerado para fins deste quórum), do Pagamento Antecipado Total, da Taxa de Administração, exclusão ou redução das Garantias Reais, ou de quaisquer hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e/ou
- (v) qualquer alteração da presente cláusula e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Especiais previsto neste Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

12.17. Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação da Devedora e dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições deste Termo, sendo esta última dispensada sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3 e/ou ANBIMA, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras e mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, (iii) envolver redução da remuneração de qualquer um dos prestadores de serviços da Oferta, e (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo da pagamentos e na Alienação Fiduciária de Quotas, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI e/ou à Securitizadora, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

12.17.1. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

12.18. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial, e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial.

12.19. Sem prejuízo do disposto neste item 12, exceto se autorizado na forma deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos no âmbito deles.

12.19.1. A Assembleia Especial mencionada no item 12.20 acima deverá ser realizada com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se frente à Devedora, conforme previsto nos Documentos da Operação.

12.20. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas nas Assembleias Especial de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM, via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou sistema disponível à data do envio, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA XIII – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos deverá ser comunicada, pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, contados de sua ciência e 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 em até 15 (quinze) dias, contados do momento em que o Agente Fiduciário tenha tomado ciência de qualquer um dos seguintes eventos ou que tais eventos tenham se tornado públicos uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, independentemente de deferimento do pedido ou homologação pelo juízo competente;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, de modo que o prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora;
- (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial imediatamente exequível;

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

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

13.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

13.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 13.4 acima, 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 até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.6. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 13.4 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a outra companhia securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

13.7. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.

13.8. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos dos Patrimônios Separados, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

13.9. A Emissora e o Agente Fiduciário não assumem nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes deste item, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado.

13.10. Caso a Emissora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terá direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado.

13.11. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 13.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou/e **(b)** caso a Assembleia Geral

de que trata a Cláusula 13.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas

CLÁUSULA XIV - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

14.1. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização dos CRI, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização dos CRI; e **(ii)** as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora:

- (i)** taxas e emolumentos da CVM e da B3 para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos ao CRI;
- (ii)** as despesas com a Securitizadora e os prestadores de serviços, nos termos abaixo:
- (iii)** remuneração da Securitizadora: (a.i) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, parcelas mensais no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquida de todos e quaisquer tributos ("Taxa de Administração"), sendo a primeira devida no mês seguinte ao da Data de Emissão dos CRI, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e, caso este não seja um dia útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será reajustada anualmente atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou, na falta ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário; e (a.ii) Pela estruturação dos CRI, será devido o valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) ("Taxa de Estruturação"), a ser paga à Securitizadora, na data de liquidação da Oferta. As remunerações dos itens (a.i) e (a.ii) acima serão

acrescidas dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como ISS, PIS, e COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre as remunerações, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente;

- (iv)** remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: nos termos da Cláusula 11.5.1 acima;
- (v)** remuneração do Custodiante: Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: (a) parcela única de implantação no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e, (b) parcelas anuais, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, observado que, caso tal variação acumulada seja eventualmente negativa, o valor da remuneração deverá corresponder ao último valor recebido. As parcelas citadas no item (a) e (b) acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. As parcelas citadas no item (a) e (b) poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou eventual alteração no registro do Lastro e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo ("Relatório de Horas"). Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

- (vi)** remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI: Será devida, pela prestação de serviços de Escriturador e Banco Liquidante deste instrumento: (a) parcela única de implantação no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (b) parcelas anuais, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Adicionalmente, serão devidas parcelas suplementares de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por série adicional de CRI. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Escriturador e Banco Liquidante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. As parcelas citadas no item (a) e (b) acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador e Banco Liquidante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. As parcelas citadas no item (a) e (b) poderão ser

faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, observado que, caso tal variação acumulada seja eventualmente negativa, o valor da remuneração deverá corresponder ao último valor recebido;

- (vii)** remuneração do Escriturador das Notas Comerciais: (a) parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e, (b) parcelas anuais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas citadas no item (a) e (b) acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador das Notas Comerciais nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. As parcelas citadas no item (a) e (b) poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (viii)** remuneração do Auditor Independente da Securitizadora: Serão devidas parcelas anuais no valor inicial de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia

Útil após a primeira data de integralização dos CRI e a demais parcelas nas mesmas datas dos anos subsequentes até a liquidação integral dos CRI. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente pela variação do IPCA ou, na falta ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, observado que, caso tal variação acumulada seja eventualmente negativa, o valor da remuneração deverá corresponder ao último valor recebido. Tais valores serão acrescidos, conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente da Securitizadora, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento;

- (ix)** remuneração do Contador do Patrimônio Separado: Serão devidas parcelas mensais no valor inicial de R\$ 300,00 (trezentos reais), sendo devida Dia 5º Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e a demais parcelas mesmas datas dos meses subsequentes até a liquidação integral dos CRI. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente pela variação do IPCA ou, na falta ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, observado que, caso tal variação acumulada seja eventualmente negativa, o valor da remuneração deverá corresponder ao último valor recebido. Tais valores serão acrescidos, conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Contador do Patrimônio Separado, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento;
- (x)** todas as despesas de registro e custódia da CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários;
- (xi)** todas as despesas de registro e custódia dos CRI perante a B3;
- (xii)** os honorários, despesas e custos de advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xiii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI;

- (xiv)** eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Securitizadora relacionada aos CRI, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável;
- (xv)** honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Especial, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;
- (xvi)** remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontre aberta a Conta Centralizadora;
- (xvii)** despesas com registros perante a ANBIMA, CVM, B3, e juntas comerciais, conforme o caso, dos CRI, do Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (xviii)** despesas necessárias para a realização das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável, incluindo as despesas com sua convocação, desde que solicitadas pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI no exclusivo interesse dos Titulares de CRI;
- (xix)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI;
- (xx)** eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xxi)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e cuja responsabilidade pela contratação seja atribuída à Securitizadora; e
- (xxii)** quaisquer tributos e/ou despesas e/ou sanções, presentes e futuros, que sejam imputados por lei e/ou por decisão administrativa ou judicial aplicável ao Patrimônio Separado dos CRI.

() Custos Estimados*

14.2. Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas no Anexo H ao Termo de Emissão e totalizam o montante estimado de R\$ 802.923,83 (oitocentos e dois mil, novecentos e vinte e três reais e oitenta e três centavos), as quais serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais:

14.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (v) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

14.4. Os titulares dos CRIA serão responsáveis pelo pagamento de eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima, bem como dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

14.5. Sem prejuízo do item 13.2 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, conforme aplicável, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa

contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme aplicável, nos termos dos Documentos da Operação.

14.6. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação dos Titulares de CRI, mediante orientação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora, os pagamentos relacionados ao desempenho de suas funções, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração.

14.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

14.8. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, conforme aplicável, após a realização do Patrimônio Separado.

14.9. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Emissora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Emissora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

14.10. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.



14.10.1. No caso de que trata o item 14.10 acima, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação acerca de realização de aporte por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

14.11. Obrigação de Indenização. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário (“Partes Indenizadas”) por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida no Termo de Emissão, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.

14.12. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora, a Emissora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

14.13. Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE

15.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.



As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Emissora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua do Rócio, nº 199 – Sala 112-A, Vila Olímpia

CEP 04552-000, São Paulo/SP

At.: Leandro Issaka

Tel.: (11) 3230-6633

E-mail: gestao@leveragesec.com.br

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi

CEP 04534-004, São Paulo/SP

At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

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

15.2. Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleias Gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44,

artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

15.3. As publicações acima serão realizadas 1 (uma) única vez e, no caso de Assembleia Geral, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.4. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornais acima previstas caso: (i) notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) encaminhe a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação em formato PDF, cujas comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação.

15.5. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Resolução CVM 80 ou legislação em vigor, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

CLÁUSULA XVI – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

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

16.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data de resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

16.3. Não obstante, não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Nesse contexto, recomenda-se aos Titulares do CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. Ademais, observamos que há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

16.4. Em regra, o IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

16.5. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por

cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.6. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015).

16.7. No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS, a incidência das contribuições, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, depende de uma análise caso a caso com base na atividade e objeto social da pessoa jurídica. Como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira não está sujeita à Contribuição ao PIS e à COFINS desde que os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal ("STF").

16.8. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

16.9. Não obstante a isenção de retenção na fonte acima mencionada, a Medida Provisória nº 1.034, publicada em 01 de março de 2021 e, posteriormente, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021,

alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 20% (vinte por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze) por cento a partir de 01 de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo, e cooperativas de crédito; e (b) 25% (vinte e cinco por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 01 de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Em regra, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

16.10. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência do PIS e da COFINS.

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

16.12. Atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 3.887/20, que trata da substituição do PIS e da COFINS pela Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços (“CBS”), e o Projeto de Lei nº 2.337/21, que traz alterações à Legislação do Imposto de Renda (inclusive no que tange às alíquotas aplicáveis), dentre outros projetos de reforma tributária. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

16.13. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão, como regra geral, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes (“JTF”). As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010. Vale notar que a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima, para fins de classificação de uma JTF para determinados fins no caso de países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela RFB. Há certa controvérsia acerca da possibilidade de tal redução também ser observada para fins da definição do regime tributário aplicado a investimentos de investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior nos mercados financeiro e de capitais ou se esta deve ser observada exclusivamente para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização.

16.14. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa da RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015.

16.15. Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto 6.306”). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

16.16. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA XVII – DOS FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, aos Avalistas, ao Imóvel, aos devedores dos Direitos Creditórios e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Direitos Creditórios Imobiliários, aos Direitos Creditórios, ao Aval, à Alienação Fiduciária de Quotas, à Alienação Fiduciária de Imóvel e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada por este Termo de Securitização.

O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de



investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para os Titulares de CRI.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre qualquer dos Avalistas e/ou sobre os devedores dos Direitos Creditórios e/ou sobre o Empreendimento Imobiliário e/ou sobre o Imóvel quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria, se materializado, um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre qualquer dos Avalistas e/ou sobre os devedores dos Direitos Creditórios e/ou sobre o Empreendimento Imobiliário e/ou sobre o Imóvel, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares neste item 16 como possuindo também significados semelhantes.

Os fatores de risco relacionados à Emissora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 Descrição dos principais riscos de mercado", incorporados por referência a este Termo de Securitização. Para tanto, favor acessar www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais



de Enviadas à CVM”, buscar “LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA” no campo disponível. Em seguida acessar “LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “Formulário de Referência”, e selecionar o Período de Entrega, e posteriormente fazer o download do Formulário de Referência com data mais recente).

Riscos da Emissora

Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora

A sua atuação como Securitizadora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando, assim, as suas emissões de CRI e de outros títulos de securitização.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive a Emissão.

Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos



incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

A operacionalização do pagamento dos Titulares de CRI exige a participação da Emissora e de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, o pagamento correto e tempestivo dos Titulares de CRI depende do correto funcionamento da Emissora e dos demais prestadores de serviço envolvidos em tal pagamento. Caso a Emissora e/ou qualquer dos demais terceiros encontre dificuldades operacionais ou não seja capaz de efetivar o pagamento aos Titulares de CRI, estes poderão sofrer prejuízos. Não é possível garantir que não haverá falhas operacionais na Emissora ou em qualquer dos referidos prestadores de serviço durante a vigência dos CRI.

Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada

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

Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos

patrimônios são administrados separadamente, de modo que, o patrimônio separado tem como principal fonte de recursos os direitos creditórios 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 certificados de recebíveis imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários deverá assumir a custódia e administração dos direitos creditórios imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o patrimônio separado. Conforme disposto no Termo de Securitização, nesta hipótese, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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.

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI e outros títulos de securitização Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, 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 cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, conforme o caso, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

O objeto da companhia securitizadora e o patrimônio separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos das Leis 14.430 e da Resolução CVM 160, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos direitos creditórios imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos direitos creditórios imobiliários por parte dos



devedores, a Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Risco operacional e risco de fungibilidade

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a falhas e a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Portanto, não é possível garantir que, durante a vigência dos CRI, não haverá qualquer falha ou interrupção nos sistemas da Emissora, tampouco que, caso tais falhas se materializem, que não causarão prejuízo aos Titulares de CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviço da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência (ou similar), aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a qualidade da gestão da Emissão, bem como criar ônus adicionais ao patrimônio separado o que poderá afetar negativamente o acesso dos Titulares de CRI à informação e/ou a rentabilidade dos CRI.

Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) do formulário de referência da Emissora, bem como ausência de opinião legal sobre due diligence de seu formulário de referência

A Emissora e o formulário de referência da Emissora não foram objeto de auditoria legal completa para fins desta Oferta, de modo que não há qualquer opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora. Caso o formulário de referência da Emissora tivesse sido objeto de auditoria legal, não é possível garantir que as conclusões exaradas em tal auditoria poderiam ser negativas e indicar a existência de contingências e/ou obrigações da Emissora as quais poderiam afetar sua capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI.



Riscos da operação de securitização e ao Regime Fiduciário

Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios imobiliários

A securitização de Créditos Imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a Devedora) e créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos investidores dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, editar as normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os Avalistas e, conseqüentemente, os Titulares de CRI, editando normas ou proferindo decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, notadamente, na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos dos CRI

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

Nesse sentido, os recursos decorrentes das Notas Comerciais, inclusive em função da execução da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóvel e/ou da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os Titulares de CRI pelos recursos do Patrimônio Separado e este poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Risco de concentração de devedor e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo representados pelas Notas Comerciais. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado em apenas 1 (uma) devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de



Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e respectivas situações econômico-financeiras, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóvel, quando constituída, e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos Gerais

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora e os Avalistas, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI. Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, fatores naturais que afetem negativamente o setor imobiliário em geral, como a quantidade de chuvas, alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento da Devedora, dos Avalistas e de suas controladas e, conseqüentemente, suas condições econômico-financeiras e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor imobiliário a que se destina o financiamento que lastreia os CRI, objeto da captação de recursos viabilizada pela Oferta. Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização do lastro e/ou das garantias da Emissão, inclusive, sem limitação, das Notas Comerciais, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI

A remuneração gerada por aplicação em CRI por pessoas físicas está atualmente isenta de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Inadimplemento ou Descaracterização das Notas Comerciais que lastreiam os CRI

Os CRI têm seu lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Falta de Liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI de alta liquidez, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI por todo prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições



ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos neste Termo de Securitização.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os respectivos Titulares de CRI.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

A Súmula nº 176 editada pelo Superior Tribunal de Justiça enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3, na qualidade de sucessora da CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula n.º 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI ou

de seu lastro, ou ainda, que a remuneração das Notas Comerciais deve ser limitada à taxa de 1% ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

Risco de Descasamento entre o índice da Taxa DI a ser utilizada e a data de pagamento dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo de 2 (dois) dias contados do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Notas Comerciais. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração dos CRI serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser diferente da Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Caso seja inferior, os Titulares de CRI não farão jus a qualquer complementação de valor.

Risco de indisponibilidade da Taxa DI

Nos termos deste Termo de Securitização, caso a Taxa DI torne-se indisponível por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais e, conseqüentemente, aos CRI por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la ou, (ii) exclusivamente na ausência da taxa mencionada no item (i) acima, o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, conforme o caso, deverão convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora e a Emissora, de novo parâmetro de Remuneração dos CRI. Muito embora este parâmetro deva preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI, não há garantias de que o parâmetro adotado

será suficiente para preservar os níveis de Remuneração dos CRI em sua integralidade. Adicionalmente, há o risco de a Assembleia Especial ora referida não obter quórum suficiente de instalação ou de aprovação sobre a nova taxa, ocasiões as quais poderiam ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Prestadores de serviços no âmbito da Emissão

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Emissão. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nesse contexto, não é possível garantir que serão contratados prestadores de serviço com o mesmo nível de qualidade ou melhor ou com um preço menor, tampouco que a Emissora não encontrará dificuldade na contratação do substituto, o que pode afetar negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios dos Direitos Creditórios Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem o patrimônio separado dos CRI, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, no mesmo sentido, qualquer atraso ou falha pela Emissora ou, ainda, na



hipótese de sua insolvência, a capacidade da Emissora em realizar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderá ser adversamente afetada.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos valores devidos no contexto das Notas Comerciais. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista nas Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou situação de insolvência da Emissora poderá prejudicar a capacidade da Emissora de promover o respectivo pagamento aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de convocação, instalação e realização de assembleias gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar, negativamente, a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

Patrimônio Líquido Insuficiente da Securitizadora

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Inadimplência das Notas Comerciais e Risco de Crédito da Devedora

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora e, dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como do adimplemento dos Direitos Creditórios pelos adquirentes das Unidades Autônomas, que por sua vez está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento da Devedora e dos adquirentes das Unidades Autônomas a qual pode ser afetada pela situação patrimonial e financeira da Devedora e/ou de algumas das sociedades que componham seu grupo econômico, bem como do adquirente das Unidades Autônomas. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Liquidação do Patrimônio Separado, liquidação antecipada das Notas Comerciais, resgate antecipado dos CRI, amortização extraordinária dos CRI e/ou vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Conforme previsto nas Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, há possibilidade de liquidação antecipada e vencimento antecipado das Notas Comerciais. Em caso (de oferta de liquidação antecipada proposta pela Devedora nos termos do item 12.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais, a qual poderá ser realizada a qualquer tempo, a partir da primeira Data de Integralização, e a critério exclusivo da Devedora, a Emissora deverá realizar oferta irrevogável de resgate antecipado da totalidade dos CRI (observado que a proposta apresentada pela Emissora deverá sempre abranger a totalidade dos CRI),

sendo assegurada a seus titulares igualdade de condições para aceitar a oferta. Tais pagamentos serão operacionalizados da forma descrita na Cláusula VII deste Termo de Securitização.

Observadas as regras de pagamento antecipado previstas nas Notas Comerciais, a Emissora, uma vez verificada a ocorrência de uma hipótese de liquidação e/ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI e, conforme aplicável, o resgate antecipado dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização. Nessas hipóteses, bem como, no caso de se verificar qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI poderão ter seus horizontes original de investimento reduzido.

Nesse contexto, o inadimplemento da Devedora, bem como a insuficiência do Patrimônio Separado pode afetar adversamente a capacidade do Titular de CRI de receber os valores que lhe são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, o Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem ou não a mesma remuneração buscada pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora e pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Adicionalmente, em caso de inadimplência da Devedora em realizar a liquidação e/ou pagamento antecipado ou, conforme aplicável, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado para promoção de sua liquidação antecipada, o Titular de CRI poderá não ser capaz de realizar investimentos adicionais que apresentem ou não a mesma remuneração buscada pelos CRI. Adicionalmente, a ocorrência de uma hipótese de resgate antecipado dos CRI ou liquidação antecipada das Notas Comerciais poderá ter impacto adverso na liquidez e ensejar em perda de liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

Sem prejuízo de referidas previsões referentes ao pagamento antecipado dos Direitos Creditórios Imobiliários e a consequente possibilidade de resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou dos Eventos de Vencimento Antecipado: (i) poderá não haver recursos suficientes no



Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) não é possível assegurar que a declaração do vencimento antecipado e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Direitos Creditórios Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, tal decisão não acarreta, necessariamente, em um Evento de Vencimento Antecipado, e, por conseguinte, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois: (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência da hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou do Evento de Vencimento Antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Risco em Função do Registro Automático dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na



mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI. Ainda, por se tratar de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, a Oferta não está sujeita ao Código ANBIMA e, portanto, não se sujeita ao registro perante referido órgão, ainda que ressalvada a possibilidade de a diretoria da ANBIMA regulamentar as regras e os procedimentos referentes às ofertas públicas não sujeitas ao Código ANBIMA. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Fiadores, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

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 *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos relacionados ao escopo limitado da Due Diligence

No âmbito da Oferta foi realizada auditoria legal por um escritório especializado contratado, com escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora, aos Fiadores, ao Imóvel e aos Antecessores. Caso o escopo da auditoria legal fosse diferente, as conclusões

constantes da referida auditoria poderiam ser diversas e identificar riscos adicionais que não foram identificados a partir do escopo limitado, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

A Devedora está sujeita a normas ambientais

A Devedora está sujeita à regulamentação ambiental prevista na legislação e à fiscalização de diversas autoridades federais, estaduais e municipais no Brasil. A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora podem aumentar substancialmente, afetando negativamente as condições financeiras da Devedora. Caso a Devedora ou terceiros que venham a ser contratados pela Devedora não observem a legislação e regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Devedora estará sujeito à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo penas de detenção ou reclusão de pessoas físicas responsáveis, à obrigação pecuniária de reparar os danos ambientais causados, à suspensão parcial ou total das atividades, à perda ou restrição de incentivos fiscais e programas de parcelamento e ao cancelamento, à suspensão de linhas de financiamento de estabelecimentos oficiais de crédito, à obrigação de realizar investimentos adicionais para a produção da Devedora ou destruição total ou parcial de determinado lote. Ainda, referidas penalidades são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, por exemplo, 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. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a Devedora não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora pode ser considerado responsável por todas e quaisquer

consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. 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 da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Direitos Creditórios Imobiliários e, por consequência, os CRI.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e da Devedora no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora e da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias. Contudo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.



Risco em função da Redução do Horizonte de Investimentos.

Considerando o Resgate Antecipado total dos CRI, há o risco do Horizonte de Investimentos do Investidor do CRI, ou seja, a expectativa de recebimento do Investimento, ser menor do que o previsto; visto que, em caso de Resgate Antecipado a taxa de juros incidente sobre a remuneração seria mais baixa do que a planejada.

Risco de concentração de devedores dos Créditos Imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor, qual seja, a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais, que deram origem aos Direitos Creditórios Imobiliários. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os Investidores.

Partes relacionadas

A Devedora e os avalistas integram o mesmo grupo econômico. Assim sendo, eventual impacto na condição econômico-financeira de alguma das partes envolvidas nesta Emissão pode ter impacto na condição econômico-financeira das demais. Ademais, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de cumprimento das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das Garantias, nos termos dos Documentos da Operação.

Riscos Relacionados às Garantias

Os Direitos Creditórios Imobiliários são garantidos pelas Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique

qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos Contratos de Garantia. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

Risco de não obtenção de registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.

A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ainda não foi constituída, devido à necessidade de registro perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente. Caso o referido registro não seja realizado, a Emissora ficará impossibilitada de exercer plenamente os direitos inerentes à condição de proprietário fiduciário dos Direitos Creditórios, o que, conseqüentemente, acarretará na redução da capacidade do Patrimônio Separado de cumprir com as obrigações perante os Titulares de CRI.

Risco de Não Constituição da Alienação Fiduciária de Quotas

A constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, não é condição para a integralização dos CRI. Portanto, caso o referido registro não seja realizado, a Emissora ficará impossibilitada de exercer plenamente os direitos inerentes à condição de proprietário fiduciário das Quotas objeto das Alienação Fiduciária de Quotas, o que, conseqüentemente, num eventual cenário de vencimento antecipado das Notas Comerciais e de execução de Garantias, poderá dificultar a recuperação do crédito dos Titulares de CRI diante da impossibilidade excussão da Alienação Fiduciária de Quotas.

Insuficiência da Alienação Fiduciária de Quotas

A Alienação Fiduciária de Quotas será constituída em garantia das obrigações decorrentes do Termo de Emissão das Notas Comerciais e demais Obrigações Garantidas. Em caso de inadimplemento de qualquer



uma das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária de Quotas para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução da Alienação Fiduciária de Quotas poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

Risco de descasamento entre a correção monetária e a remuneração dos Direitos Creditórios e a Remuneração dos CRI

Os Direitos Creditórios constituídos até a presente data e objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios estão sujeitos: **(i)** à correção monetária com base na variação do INCC, durante a construção do Empreendimento Imobiliário, e na variação do IGP-M, após a conclusão da construção do Empreendimento Imobiliário; e **(ii)** a uma remuneração correspondente à taxa de juros de 12% (doze por cento) ao ano, incidentes após a conclusão da construção do Empreendimento Imobiliário. Já os CRI farão jus a juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 7,50% (sete e meio por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sem a incidência de correção monetária. Tal descasamento poderá provocar uma diferença entre o fluxo de caixa esperado dos Direitos Creditórios e o fluxo de caixa dos CRI e, em última instância, impactar a capacidade de pagamento do Patrimônio Separado.

Risco de insuficiência do patrimônio líquido dos Avalistas

Ao prestarem o Aval, os Avalistas garantem o pagamento das Obrigações Garantidas com seus respectivos patrimônios. Segundo o Balanço Patrimonial da TMS, emitido em relação ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, no âmbito da auditoria jurídica (*due diligence*), a TMS tinha, naquela data um patrimônio líquido negativo em R\$ 2.633.129,91 (dois milhões, seiscentos e trinta e três mil, cento e vinte e nove reais e noventa e um centavos). Tal fato indica que, caso a Emissora poderá não lograr êxito ao tentar exigir o pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, seja extra ou judicialmente.



Risco decorrente da sub-rogação dos garantidores nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias

Caso qualquer dos Garantidores venha a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra a Devedora em razão da excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito deste Garantidor poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

Risco de Deficiências Apontadas no Relatório de Monitoramento (conforme definido no Termo de Emissão)

O Relatório de Monitoramento foi elaborado pelo Agente de Monitoramento da Carteira previamente à implementação das Condições Precedentes do Contrato de Cessão, e tal relatório apontou pendências na entrega de documentos pessoais. A Devedora deverá sanar tais pendências 6 (seis) meses a contar da data da primeira integralização dos CRI, prorrogável por igual período, se comprovado à Securitizadora, ao exclusivo critério desta, que a Devedora tem envidado seus melhores esforços para o cumprimento da obrigação. Até a regularização dessa pendência, a Emissora poderá encontrar dificuldades para exigir judicialmente o pagamento dos Direitos Creditórios.

Risco de Performance do Empreendimento Imobiliário

O Empreendimento Imobiliário encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, os adquirentes das Unidades Imobiliárias poderão interromper o pagamento dos Direitos Creditórios ou requerer a rescisão dos contratos de compra e venda que o de que os originam, o que pode impactar negativamente a carteira de recebíveis e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence

Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Devedora, às Avalistas, ao Imóvel, ao Empreendimento Imobiliário e aos antecessores da cadeia dominial do Imóvel ("Relatório de Auditoria"). Entretanto, nem todos os

documentos necessários para a completa análise da Devedora, dos Avalistas, do Imóvel, do Empreendimento Imobiliário e dos antecessores da cadeia dominial do Imóvel foram apresentados e, conseqüentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de Auditoria, os quais podem impactar negativamente a Oferta ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

Riscos relacionados à Devedora

Efeitos Adversos no Funcionamento da Devedora

Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Capacidade Creditícia e Operacional da Devedora

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu fluxo de caixa. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Direitos Creditórios Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou insolvência civil

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, conforme o caso, ou à insolvência civil. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas no âmbito do



Termo de Emissão, o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de pagar os CRI.

Riscos de Decisões Desfavoráveis Processuais

Segundo informações fornecidas pela Devedora, no âmbito da Oferta, esta é parte em alguns processos judiciais relacionados às atividades que desenvolvem e ao curso normal de seus negócios, cujos resultados podem ser desfavoráveis à Devedora, capazes de alcançar valores substanciais ou impedirem a realização de seus negócios conforme inicialmente planejados podendo afetar negativamente a situação econômico-financeira da Devedora e, portanto, afetar e comprometer as Obrigações Garantidas assumidas pelas Devedora perante os titulares de CRI.

Penalidades Ambientais

As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão 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 poderá afetar a todos aqueles direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora também pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar de forma negativa a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a ela vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, esta poderá ser responsabilizada por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de pagamento e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Emissora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a rescisão antecipada de contratos essenciais às atividades da Emissora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Emissora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente.

Surtos de doenças, como corona vírus (COVID-19), o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações da Emissora. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Emissora. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Emissora ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a rescisão antecipada de contratos essenciais às atividades da Emissora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Emissora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em



condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e, conseqüentemente, a capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Intervenção do Governo Brasileiro na Economia

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta, o que poderão afetar a capacidade de adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora.

Política Monetária Brasileira

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em

consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor agrícola e nos negócios da Devedora, da Emissora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de produção e de fornecimento do Produto e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

Instabilidade Cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o

interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI.

A inflação e as medidas do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários 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. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Devedora, a Emissora e também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos de agronegócios. Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Devedora e a Emissora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas

governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Devedora e da Emissora, o que poderia afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais e/ou dos CRI, conforme o caso, ocasionando perdas aos Titulares de CRI.

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Tais fatores poderiam levar à: (i) diminuição da atividade econômica do país, podendo ocasionar perdas à Devedora e, portanto, afetar sua capacidade de pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI; e (ii) diminuição do apetite por ativos de maior nível de risco, como os CRI, acarretando uma diminuição de liquidez no mercado secundário, o que poderia ser prejudicial aos Titulares de CRI.

A Emissora e a Devedora estão sujeitas à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes pode afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Emissora e da Devedora

A Emissora e a Devedora estão vulneráveis a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade da Emissora e da Devedora de prosseguirem com suas estratégias de negócios. Assim, a Emissora e a Devedora estão expostas também a outros riscos, entre os quais:

- (i) políticas e regulamentações governamentais com efeitos sobre o setor agrícola e setores relacionados;
- (ii) aumento das propriedades governamentais, inclusive por meio de expropriação, e do aumento da

regulamentação econômica nos mercados em que operamos;

- (iii) risco de renegociação ou alteração dos contratos e das normas e tarifas de importação, exportação e transporte existentes;
- (iv) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços;
- (v) barreiras ou disputas comerciais referentes a importações ou exportações, como quotas ou elevações de tarifas e impostos sobre a importação de commodities agrícolas e produtos de commodities;
- (vi) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuam;
- (vii) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e
- (viii) instabilidade política significativa.

A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Emissora e a Devedora atuam ou em outros mercados para os quais a Emissora e a Devedora pretendem expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais e, conseqüentemente, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI.

CLÁUSULA XVIII – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

18.2. A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

18.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

18.4. Todas as alterações deste Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora, exceto pelo disposto no item 12 acima. 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 dos Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) dos Documentos da Operação; (iii) alterações a quaisquer documentos dos Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM e/ou pela B3; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, 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 do CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

18.5. É vedada a promessa ou cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

18.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.



18.7. Este Termo de Securitização e os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

18.8. Para os CRI que estejam custodiados eletronicamente, os pagamentos referentes a quaisquer valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

18.9. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.10. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

18.11. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

18.12. Assinatura Digital. Para fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória n.º 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, a Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam expressamente que a eventual assinatura eletrônica deste Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, por meio de plataformas de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com certificado digital pela ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos posteriores.



18.12.1. 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, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

CLÁUSULA IX – LEI E FORO

19.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

19.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização serão regidas de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

19.3. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de janeiro de 2024.

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

(Assinaturas seguem na página seguinte.)



(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 3ª (terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Devidos pela Amaral Gurgel ISQ-11 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (SPE DNA Paulistano)", celebrado em 20 de janeiro de 2024)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:

ANEXO I
DATAS DE PAGAMENTO CRI

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	20/02/2024	Sim	Não	0,0000%
2	20/03/2024	Sim	Não	0,0000%
3	20/04/2024	Sim	Não	0,0000%
4	20/05/2024	Sim	Não	0,0000%
5	20/06/2024	Sim	Não	0,0000%
6	20/07/2024	Sim	Não	0,0000%
7	20/08/2024	Sim	Não	0,0000%
8	20/09/2024	Sim	Não	0,0000%
9	20/10/2024	Sim	Não	0,0000%
10	20/11/2024	Sim	Não	0,0000%
11	20/12/2024	Sim	Não	0,0000%
12	20/01/2025	Sim	Não	0,0000%
13	20/02/2025	Sim	Não	0,0000%
14	20/03/2025	Sim	Não	0,0000%
15	20/04/2025	Sim	Não	0,0000%
16	20/05/2025	Sim	Não	0,0000%
17	20/06/2025	Sim	Não	0,0000%
18	20/07/2025	Sim	Não	0,0000%
19	20/08/2025	Sim	Não	0,0000%
20	20/09/2025	Sim	Não	0,0000%
21	20/10/2025	Sim	Não	0,0000%
22	20/11/2025	Sim	Não	0,0000%
23	20/12/2025	Sim	Não	0,0000%
24	20/01/2026	Sim	Não	0,0000%
25	20/02/2026	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO II
CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 20 de janeiro de 2024				
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
Endereço: Rua do Rócio, nº 199, Sala 112-A							
Bairro	Vila Olímpia	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04552-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. DEVEDORA:							
AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.							
CNPJ: 38.371.260/0001-46							
Endereço: Rua Gomes de Carvalho, nº 892, 6º andar, Conj. 61							
Bairro	Vila Olímpia	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04547-003
4. TÍTULO:							
<p>O "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada da Amaral Gurgel ISQ-11 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." ("<u>Termo de Emissão</u>" e "<u>Notas Comerciais</u>", respectivamente), celebrado entre a AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (SPE DNA PAULISTANO), sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 892, 6º andar, Conj. 61, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.547-003, inscrita no CNPJ sob o nº 38.371.260/0001-46, na qualidade de emitente das Notas Comerciais ("<u>Devedora</u>"), a INCORPORADORA SETIN QUATRO LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 5º andar, Bairro Vila Gertrudes, CEP 04730-090, inscrita no CNPJ sob o nº 11.494.091/0001-85, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.223.986.363, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("<u>Incorporadora Setin Quatro</u>"), a ENIX EMPREENDIMENTOS E</p>							

CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 892, 6º andar, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.547-003, inscrita no CNPJ sob o nº 51.738.656/0001-47, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.200.438.009, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Enix"), a **SETIN QUATRO PARTICIPAÇÕES S/S LTDA.**, sociedade simples limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, 12º andar, Torre D, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.431/0001-03, com seus atos constitutivos registrados no 7º Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo / SP sob o nº 30.777, no Livro A de Registro Civil de Pessoa Jurídica, em 01 de fevereiro de 2010, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Setin Quatro Participações"), a **TMS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 5º andar, torre A, Bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.758.207/0001-22 com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35232761409, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("TMS Participações"), **THIAGO SETIN**, brasileiro, economista, casado sob regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 25.657.462-5 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF nº 265.074.898-24, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 5º andar, torre A, Bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000 ("Thiago"), **MADALENA APARECIDA SETIN TERESA**, brasileira, contadora, casada sob regime de comunhão parcial de bens, portadora da cédula de identidade RG nº 10.674.592-X expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF nº 064.862.418-88, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Calogero Calia, Bairro Vila Estefano, CEP 0452-100 ("Madalena"), **ARTUR CORREA SETIN**, brasileiro, estudante, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 38.226.320-0 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF nº 378.720.008-81, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Tupiniquins, nº 426, Aptº 91, CEP 04077-001 ("Artur"), **EDSON DOS SANTOS AVANCINI**, brasileiro, engenheiro mecânico, casado sob regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade RG nº 13.551.281 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF nº 094.948.518-70, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Irineu Marinho, nº 772, Bairro Alto da Boa Vista, CEP 04739-040 ("Edson"), e **LUIZ FERNANDO DEVECZ PENTEADO DE LUCA**, brasileiro, engenheiro civil, separado consensualmente, portador da cédula de identidade RG nº 7.956.792-7 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF nº 039.577.128-58, residente e domiciliado na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, nº 1449, Aptº 214, Bloco 4, Bairro Leonor, CEP 0704-170, na qualidade de avalistas das Notas Comerciais ("Luiz Fernando" e, quando em conjunto com a Incorporadora Setin Quatro, a Enix, a Setin Quatro Participações, a TMS Participações, Thiago, Madalena, Artur, Edson e Luiz Fernando, "Avalistas" ou

<p>“Garantidores”), e a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, em 20 de janeiro de 2024, no montante de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), referentes às 9.000 (nove mil) Notas Comerciais, emitidas em favor da Securitizadora.</p>	
<p>5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)</p>	
<p>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</p>	
<p>Imóvel objeto da matrícula nº 108.177, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 195, Vila Buarque, CEP 01221-001 (“Imóvel”).</p>	
<p>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</p>	
Data e Local de Emissão:	20 de janeiro de 2024, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Prazo Total:	760 (setecentos e sessenta) dias corridos.
Valor do Principal:	R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.
Juros Remuneratórios:	Serão correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) equivalente a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária:	Não haverá atualização monetária da CCI.
Data de Vencimento Final:	18 de fevereiro de 2026.
Encargos Moratórios:	significa os valores equivalentes a, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IGP-M.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no <u>Anexo D</u> do Termo de Emissão.
<p>8. GARANTIAS:</p>	



A CCI não contará com garantia real. Os Direitos Creditórios Imobiliários, por sua vez, contarão com: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (v) os Fundos, conforme definidas e estabelecidas no Termo de Emissão.

Em atendimento ao inciso V do artigo 2º do Suplemento "A" à Resolução CVM n.º 60, de 23 e dezembro de 2021, conforme em vigor, sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, a tabela acima apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários.

A tabela acima, que resume certos termos das Notas Comerciais, foi elaborada pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, tal tabela não se destina a e não será interpretada de modo a modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das Notas Comerciais e demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo.

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 199 – Sala 112-A, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução CVM 60, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários de série única da 3ª (terceira) Emissão ("CRI"), com lastro em créditos imobiliários devidos pela **AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (SPE DNA PAULISTANO)**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 892, 6º andar, Conj. 61, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.547-003, inscrita no CNPJ sob o nº 38.371.260/0001-46 ("Devedora", "CRI" e "Emissão", respectivamente), **declara**, para todos os fins e efeitos, que: **(1)** as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Emissora e/ou que integrem o Termo de Securitização são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, o que inclui a caracterização das atividades para as quais os recursos serão destinados, exclusivamente ao reembolso de despesas imobiliárias, atinentes ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário no Imóvel, nos termos da Resolução CVM 60; e **(2)** verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 3ª (Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Devidos pela Amaral Gurgel ISQ-11 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (SPE DNA Paulistano)*" ("Termo de Securitização").

São Paulo, 20 de janeiro de 2024.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Emissora



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA EMISSORA DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 199 – Sala 112-A, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 3ª (Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Devidos pela Amaral Gurgel ISQ-11 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (SPE DNA Paulistano)*" ("Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 2, inciso VIII, do Suplemento "A", da Resolução CVM 60, na qualidade de emissora dos CRI ("Emissão"), **declara**, para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, regime fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários, (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) o Aval; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Reservas; e (viii) o Fundo de Obras. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando, às Despesas.

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

São Paulo, 20 de janeiro de 2024.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA



ANEXO V DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Custodiante"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos direitos creditórios imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI, emitidas em 20 de janeiro de 2024, pela: **(a) AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (SPE DNA PAULISTANO)**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 892, 6º andar, Conj. 61, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.547-003, inscrita no CNPJ sob o nº 38.371.260/0001-46 ("Devedora"), em favor da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 199 – Sala 112-A, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" e "Notas Comerciais"); e **(b)** pela Emissora, em conjunto com o Custodiante, no valor total de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) ("CCI"), descritas no Anexo II do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 3ª (Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Devidos pela Amaral Gurgel ISQ-11 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (SPE DNA Paulistano)*" ("Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente), sendo certo que os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI constituirão o lastro aos certificados de recebíveis imobiliários da série única da 3ª (terceira) emissão, da Emissora ("Créditos Imobiliários" e "CRI", respectivamente), declara à Emissora, para os fins dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, que foi entregue a esta instituição custodiante, para custódia, na qualidade de responsável pela guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, (i) uma via digital do Termo de Emissão; e (ii) uma via digital do Termo de Securitização.

São Paulo, 20 de janeiro de 2024.

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

Custodiante



ANEXO VI DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 3ª (terceira) Emissão
Número da Série: Única
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: 9.000 (nove mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 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. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, 20 de janeiro de 2024.

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

Agente Fiduciário



ANEXO VII

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 66.000.000,00	Quantidade de ativos: 66.000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - foram cedidas fiduciariamente 94,29% das Quotas representativas de do capital social da Laticínio Deale Ltda., inscrita no CNPJ nº 04.800.830/0001-54; (ii) Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas - foram cedidas fiduciariamente de 94,29% (noventa e quatro inteiros e vinte e nove centésimos por cento): (a) dos Direitos Creditórios pelos Clientes constantes do item (ii) do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos pagamentos dos Direitos Creditórios os quais deverão ser depositados nas Contas Vinculadas; (iii) Aval - prestado pelos Avalistas: NVL TRANSPORTE LTDA, inscrita no CNPJ nº 47.862.519/0001-42, ALEXANDRE DOS SANTOS e DEISE CRISTINA LORENZ DOS SANTOS; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reservas.	

ANEXO VIII
DESPESAS IMOBILIÁRIAS REEMBOLSÁVEIS

EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	FORNECEDOR	DOCUMENTO	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	DESPESA IMOBILIÁRIA REEMBOLSÁVEL (EM R\$)
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Execução de Serviços de Estacas Barrete	Estedrain Geotecnia e Fundações Eireli	NF_161	27/10/2022	52.056,64
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Serviço de Concretagem Estacas Barrete	Supermix Concreto S/A	NF_19038	31/10/2022	45.860,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Concreto Estaca Barrete	Supermix Concreto S/A	NF_19066	09/11/2022	53.120,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Concreto Fundação	Supermix Concreto S/A	NF_19128	21/11/2022	48.062,80
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Armação Blocos de Fundação - Material	ArcelorMittal	NF_14613	22/11/2022	83.079,38
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Fundação Estacas Barrete	Supermix Concreto S/A	NF_19190	30/11/2022	74.290,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Execução de Serviços de Estacas Barrete	Estedrain Geotecnia e Fundações Eireli	NF_173	01/12/2022	47.486,32

EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	FORNECEDOR	DOCUMENTO	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	DESPESA IMOBILIÁRIA REEMBOLSÁVEL (EM R\$)
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Fundação Estaca Barrete	Supermix Concreto S/A	NF_19217	12/12/2022	79.120,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Fundação - Estacas Barrete	Supermix Concreto S/A	NF_19260	20/12/2022	86.480,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Armação Blocos de Fundação - Material	ArcelorMittal	NF_1334187	28/12/2022	57.166,24
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Fundação - Estacas Barrete	Supermix Concreto S/A	NF_19349	09/01/2023	49.660,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Fundação - Estacas Barrete	Supermix Concreto S/A	NF_19409	19/01/2023	57.900,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Fundação Estacas Barrete/Bloco	Supermix Concreto S/A	NF_33230	19/01/2023	54.113,33
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Fachada Perfurada Parcela 1/5 - Fornecedora	Hunter Douglas do Brasil LTDA	NF_1008633	13/02/2023	53.300,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Fachada Perfurada Parcela 1 - Instaladora	Sanfor Comércio e Instalações de Forros e Fachadas LTDA.	NF_1057	13/02/2023	45.000,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Fachada Perfurada Parcela 2/5 - Fornecedora	Hunter Douglas do Brasil LTDA	NF_1008633	27/02/2023	53.300,00

EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	FORNECEDOR	DOCUMENTO	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	DESPESA IMOBILIÁRIA REEMBOLSÁVEL (EM R\$)
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Prestação de Serviço de Concretagem	Supermix Concreto S/A	NF_19614	22/03/2023	45.752,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Fachada Perfurada Parcela 3/5 - Fornecedora	Hunter Douglas do Brasil LTDA	NF_1008633	27/03/2023	53.300,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Aço Bloco - Fundação	ArcelorMittal	NF_1360546	04/04/2023	78.615,87
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Concreto Usinado - Terreo Superestrutura	Supermix Concreto S/A	NF_33756	10/04/2023	50.412,80
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Fachada Perfurada Parcela 4/5 - Fornecedora	Hunter Douglas do Brasil LTDA	NF_1008633	24/04/2023	53.300,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Concreto - Superestrutura	Supermix Concreto S/A	NF_19755	02/05/2023	50.495,80
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	MO - Superestrutura	Luma Construção Civil LTDA-ME	NF_393	05/05/2023	45.877,85
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Elevador	SERAL OTIS INDUSTRIA METALURGICA LTDA	NF_SPO72009408	10/05/2023	106.875,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Fachada Perfurada Parcela 5/5 - Fornecedora	Hunter Douglas do Brasil LTDA	NF_1008633	22/05/2023	53.300,00



EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	FORNECEDOR	DOCUMENTO	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	DESPESA IMOBILIÁRIA REEMBOLSÁVEL (EM R\$)
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Elevador	SERAL OTIS INDUSTRIA METALURGICA LTDA	NF_SPO06677108	12/06/2023	63.733,65
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Material Esquadria de Alumínio (Parcela 1/3)	CDA COMERCIO INDUSTRIA DE METAIS	NF_236327	30/06/2023	59.933,35
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	2.02.06.02-armaduras	UDIACO DISTRIBUIDORA DE FERRO E AÇO LTDA	NF_497361	03/07/2023	37.214,96
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	2.02.09.01-instaladora elétrica	COPPERCON INDUSTRIA, COMERCIO, IMPORTACAO E EXPORTACAO DE CO	NF_8048	04/07/2023	19.868,50
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Elevador	SERAL OTIS INDUSTRIA METALURGICA LTDA	NF_71596108	10/07/2023	63.733,64
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	2.02.06.02-armaduras	UDIACO DISTRIBUIDORA DE FERRO E AÇO LTDA	NF_498578	12/07/2023	41.697,28
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	AÇO SUPERESTRUTURA	UDIACO DISTRIBUIDORA DE FERRO E AÇO LTDA	NF_500609	26/07/2023	31.751,23
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	INSTALL (MATERIAL-HIDRAULICO)	TOP FUSION CONEXOES LTDA	NF_118399	26/07/2023	20.734,47
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	2.02.12.01-esquadrias de alumínio	CDA COMERCIO INDUSTRIA DE METAIS	NF_236327	31/07/2023	59.933,35



EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	FORNECEDOR	DOCUMENTO	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	DESPESA IMOBILIÁRIA REEMBOLSÁVEL (EM R\$)
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	2.02.12.01-esquadrias de alumínio	VIDROESTE INDUSTRIA E COMERCIO DE VIDROS TEMPERADOS LTDA	NF_17382	31/07/2023	41.670,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Install - Elétrico	INSTALL SYSTEM INSTALACOES E PROJETOS LTDA	NF_58	31/07/2023	26.172,66
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Install - Hidraulica	INSTALL SYSTEM INSTALACOES E PROJETOS LTDA	NF_59	31/07/2023	40.369,23
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	MO-SUPEESTRUTURA HIDRAULICA	INSTALL SYSTEM INSTALACOES E PROJETOS LTDA	NF_66	07/08/2023	16.026,02
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	MO-SUPEESTRUTURA -ELETTRICA	INSTALL SYSTEM INSTALACOES E PROJETOS LTDA	NF_67	07/08/2023	31.660,50
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	AÇO SUPERESTRUTURA	UDIACO DISTRIBUIDORA DE FERRO E AÇO LTDA	NF_502562	08/08/2023	35.952,36
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	ELEVADOR	SERAL OTIS INDUSTRIA METALURGICA LTDA	NF_26033508	10/08/2023	63.733,64
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	SERRALHERIA(FATURAMENTO DIRETO)	J.R. COMERCIAL FERRO E FERRAGENS LTDA	NF_19564	17/08/2023	37.903,59
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	AÇO ESTRUTURA	UDIACO DISTRIBUIDORA DE FERRO E AÇO LTDA	NF_504579	22/08/2023	29.306,32



EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	FORNECEDOR	DOCUMENTO	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	DESPESA IMOBILIÁRIA REEMBOLSÁVEL (EM R\$)
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	INSTALL (MATERIAL-HIDRAULICO)	TOP FUSION CONEXOES LTDA	NF_118399	23/08/2023	20.734,47
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	2.02.12.01-esquadrias de alumínio	CDA COMERCIO INDUSTRIA DE METAIS	NF_236327	30/08/2023	59.933,30
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	2.02.12.01-esquadrias de alumínio	VIDROESTE INDUSTRIA E COMERCIO DE VIDROS TEMPERADOS LTDA	NF_17383	30/08/2023	41.670,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	AÇO SUPERESTRUTURA	UDIACO DISTRIBUIDORA DE FERRO E AÇO LTDA	NF_505998	31/08/2023	31.353,96
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	SERRALHERIA(FATURAMENTO DIRETO)	J.R. COMERCIAL FERRO E FERRAGENS LTDA	NF_19564	01/09/2023	37.903,59
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	AÇO SUPERESTRUTURA	UDIACO DISTRIBUIDORA DE FERRO E AÇO LTDA	NF_507451	11/09/2023	28.477,68
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	SERRALHERIA(FATURAMENTO DIRETO)	J.R. COMERCIAL FERRO E FERRAGENS LTDA	NF_19564	18/09/2023	37.903,59
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	AÇO SUPERESTRUTURA	UDIACO DISTRIBUIDORA DE FERRO E AÇO LTDA	NF_508496	18/09/2023	53.618,15
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	INSTALL(MATERIAL ELETRICO)	Gimi Pogliano Blindosbarra Industria E Comercio De Condutores Eletricos Ltda	NF_6000	18/09/2023	32.900,00

EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	FORNECEDOR	DOCUMENTO	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	DESPESA IMOBILIÁRIA REEMBOLSÁVEL (EM R\$)
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	2.02.09.01-instaladora elétrica	INSTALL SYSTEM INSTALACOES E PROJETOS LTDA	NF_103	28/09/2023	79.754,17
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	MO-SUPEESTRUTURA HIDRAULICA	INSTALL SYSTEM INSTALACOES E PROJETOS LTDA	NF_105	28/09/2023	81.648,27
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	2.02.12.02-gradil de térreo e sacadas em aço	PALANO METAL ARTEFATOS METALICOS EIRELI	NF_2358	02/10/2023	25.789,29
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	2.02.12.02-gradil de térreo e sacadas em aço	PALANO METAL ARTEFATOS METALICOS EIRELI	NF_2359	02/10/2023	75.674,25
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	AÇO SUPERESTRUTURA	UDIACO DISTRIBUIDORA DE FERRO E AÇO LTDA	NF_510792	03/10/2023	35.268,40
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	INSTALL MATERIAL ELETRICO	COPPERCON INDUSTRIA, COMERCIO, IMPORTACAO E EXPORTACAO DE CO	NF_8135	06/10/2023	16.640,76
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	M.O GRADIL ALUMINIO	Flavio Utida de Moraes Junior Montagem de Estruturas Metalicas e Engenharia	NF_274	09/10/2023	29.545,89
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	Elevador	SERAL OTIS INDUSTRIA METALURGICA LTDA	NF_4908	10/10/2023	42.489,10
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	INSTALL(MATERIAL ELETRICO)	Gimi Pogliano Blindosbarra Industria E Comercio De Condutores Eletricos Ltda	NF_6000	13/10/2023	32.900,00



EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	FORNECEDOR	DOCUMENTO	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	DESPESA IMOBILIÁRIA REEMBOLSÁVEL (EM R\$)
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	INSTALL MATERIAL ELETRICO	COPPERCON INDUSTRIA, COMERCIO, IMPORTACAO E EXPORTACAO DE CO	NF_8135	23/10/2023	16.640,76
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	AÇO ESTRUTURA	UDIACO DISTRIBUIDORA DE FERRO E AÇO LTDA	NF_513843	24/10/2023	16.018,95
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	AÇO ESTRUTURA	UDIACO DISTRIBUIDORA DE FERRO E AÇO LTDA	NF_514072	25/10/2023	22.876,95
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	E-SERVICE MOTAGEM DE ESTRUTURA METALICAS LTDA.	Flavio Utida de Moraes Junior Montagem de Estruturas Metalicas e Engenharia	NF_281	03/11/2023	20.308,06
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	INSTALL MATERIAL ELETRICO	COPPERCON INDUSTRIA, COMERCIO, IMPORTACAO E EXPORTACAO DE CO	NF_8135	06/11/2023	16.640,77
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	MO-SUPEESTRUTURA -ELETRICA	INSTALL SYSTEM INSTALACOES E PROJETOS LTDA	NF_127	08/11/2023	48.859,85
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	ELEVADORES	SERAL OTIS INDUSTRIA METALURGICA LTDA	NF_64499008	10/11/2023	42.489,10
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	INSTALL(MATERIAL ELETRICO)	Gimi Pogliano Blindosbarra Industria E Comercio De Condutores Eletricos Ltda	NF_6000	17/11/2023	32.900,00
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	2.02.12.01-esquadrias de alumínio	PALANO METAL ARTEFATOS METALICOS EIRELI	NF_RECIBO 1	22/11/2023	20.452,50



EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	FORNECEDOR	DOCUMENTO	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	DESPESA IMOBILIÁRIA REEMBOLSÁVEL (EM R\$)
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	INSTALL (MATERIAL ELETRICO)	ALUMBRA PRODUTOS ELETRICOS E ELETRONICOS LTDA	NF_367815	01/12/2023	18.179,27
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	ELEVADOR	SERAL OTIS INDUSTRIA METALURGICA LTDA	NF_2754409	11/12/2023	42.489,10
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	2.02.08.01 - instaladora hidráulica	INSTALL SYSTEM INSTALACOES E PROJETOS LTDA	NF_140	12/12/2023	34.028,08
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	MO-SUPEESTRUTURA -ELETRICA	INSTALL SYSTEM INSTALACOES E PROJETOS LTDA	NF_141	12/12/2023	41.444,89
DNA Paulistano	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - 38.371.260/0001-46	INSTALL(MATERIAL ELETRICO)	Gimi Pogliano Blindosbarra Industria E Comercio De Condutores Eletricos Ltda	NF_6000	18/12/2023	65.800,00
TOTAL:								3.402.651,93

ANEXO IX – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E CRONOGRAMA INDICATIVO

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:

ENDEREÇO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	ÁREA (M2)	IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	POSSUI HABITE-SE?	ESTÁ SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO?
Rua Amaral Gurgel, nº 195-328, São Paulo / SP, CEP 01221-001	108.177	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP	652m ²	Não	Não	Sim

FORMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PARA O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

SOCIEDADE	CNPJ	USO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)
AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	38.371.260/0001-46	Desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário (construção e incorporação)	62,19%, sendo que 37,81% já foram objeto de destinação a título de Reembolso.	R\$ 5.597.348,07, sendo que R\$3.402.651,93 já foram objeto de destinação a título de Reembolso.

CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Semestre	Destinação Estimada (em R\$)
1º Semestre de 2024	5.440.404,32
2º Semestre de 2024	156.943,75
Total:	5.597.348,07



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

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

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

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$) (C = A - B)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
DNA Paulistano	Construção.	R\$17.824.000,00	R\$12.143.2999,65	R\$5.680.700,35	R\$0,00	R\$5.680.700,35	R\$5.597.348,07	62,19%

() Os percentuais acima indicados do Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)*