



1º (PRIMEIRO) ADITAMENTO E CONSOLIDAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE E DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA L.L.E. FERRAGENS LTDA.

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

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Maracatins, nº 780, conj. 406, Indianópolis, CEP 04.089-001, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante dos Titulares de CRI ("Agente Fiduciário"), nomeada nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e demais leis e regulamentação aplicáveis.

Sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 22 de maio de 2024, a L.L.E. FERRAGENS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Londres, nº 174, Bonsucesso, CEP 21.041-030, inscrita no CNPJ sob o nº 05.953.543/0001-47 ("Devedora") emitiu, 55.000 (cinquenta e cinco mil) notas comerciais, da 1ª emissão da Devedora, sendo 5.000 (cinco mil) notas comerciais pertencentes à 1ª (primeira) série ("Notas Comerciais – 1ª Série") e 50.000 (cinquenta mil) notas comerciais pertencentes à 2ª (segunda) série ("Notas Comerciais – 2ª Série" e, em conjunto com as Notas Comerciais – 1ª Série, "Notas Comerciais"), emitidas por meio do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Privada, da L.L.E. Ferragens Ltda.*" ("Termo de Emissão de Notas Comerciais"), celebrado entre as Partes, a Devedora e, ainda, na qualidade de avalistas (a) LILIAN VIEIRA ESTEVES LESSA, brasileira, casada pelo regime de separação total de bens,



empresária, portadora da carteira de identidade (CNH) nº 00248933528 (Detran/RJ), inscrita no CPF sob o nº 052.471.887-30, residente e domiciliada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Jardins de Santa Mônica, nº 100, bloco 3, apto. 403, Barra da Tijuca, CEP 22.793-000 (“Lilian”); e (b) LEILA VIEIRA ESTEVES, brasileira, solteira, empresária, portadora da carteira de identidade (RG) nº 11.544.682-5 (DIC/RJ), inscrita no CPF sob o nº 052.878.597-40, residente e domiciliada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Lúcio Costa, nº 2.930, bloco 3, apto. 206, Barra da Tijuca, CEP 22.620-172 (“Leila” e, em conjunto com Lilian, “Avalistas”), pelo qual as Notas Comerciais foram subscritas pela Securitizadora (“Emissão”);

(ii) a Securitizadora se tornou titular de créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Créditos Imobiliários”);

(iii) a emissão das Notas Comerciais insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultou na emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, por meio do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série e da 2ª (Segunda) Série da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela L.L.E. Ferragens Ltda.”*, celebrado, em 22 de maio de 2024, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”);

(iv) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Oferta” e, em conjunto com a Emissão, “Operação”);

(v) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, as Avalistas outorgaram a garantia de aval, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como a Devedora realizou a alienação fiduciária de bem imóvel e cessão fiduciária da Conta Escrow e dos direitos a ela vinculados em favor da Securitizadora (“Alienação Fiduciária de Imóveis” e “Cessão Fiduciária da Conta Escrow”, respectivamente);

(vi) para fins de utilização dos recursos obtidos pela Devedora no âmbito da Emissão, foi criado operacional prevendo que os valores desembolsados pela Securitizadora para

pagamento das Notas Comerciais seriam depositados na Conta Escrow e somente transferidos montantes desta para a Conta de Livre Movimentação mediante comprovação periódica, pela Devedora, da Destinação dos Recursos, conforme previsto na Seção 4.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(vii) em razão de alinhamentos comerciais, as Partes decidiram, por comum acordo, retirar a necessidade de utilização de Conta Escrow para o operacional indicado no item (vi) acima, de modo que os valores desembolsados no âmbito da Emissão permanecerão retidos na Conta Centralizadora e serão transferidos montantes desta diretamente para a Conta de Livre Movimentação, desde que ocorra a comprovação periódica da Destinação dos Recursos;

(viii) em razão do exposto no item (vii) acima e da consequente extinção da Conta Escrow, as Partes não mais constituirão a Cessão Fiduciária de Conta Escrow;

(ix) em razão do exposto no item (vii) acima, as Partes desejam, de comum acordo, ajustar o Termo de Securitização para (a) retirar o conceito de Conta Escrow do Termo de Securitização, bem como ajustar qualquer operacional que mencione a Conta Escrow; (b) retirar quaisquer menções à Conta Escrow; (c) retirar a prestação da garantia de Cessão Fiduciária de Conta Escrow pela Devedora; (d) retirar quaisquer menções à Cessão Fiduciária de Conta Escrow e ao Contrato de Cessão Fiduciária; (e) retirar a Cessão Fiduciária de Conta Escrow do conceito de Garantias; e (f) alterar o conceito de Fundo de Obras; e

(x) tendo em vista que, até o momento, não houve a subscrição e integralização dos CRI, dispensa-se a necessidade de anuência dos investidores para a formalização das alterações desejadas.

RESOLVEM celebrar este “1º (Primeiro) Aditamento e Consolidação ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série e da 2ª (Segunda) Série da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela L.L.E. Ferragens LTDA.” (“Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização”), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

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



2. Aditamento. Em decorrência do acima previsto, as Partes, neste ato, concordam em alterar e consolidar o Termo de Securitização, o qual deverá, a partir da presente data, vigorar, respectivamente, na forma constante do Apêndice Único, ao presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.
3. Ratificação. Todas as disposições do Termo de Securitização não aditadas ou modificadas pelo presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização são ora ratificadas pelas Partes em sua integralidade, e subsistirão em plena eficácia e vigor em conformidade com seus termos.
4. Lei Aplicável. A constituição, a validade e interpretação deste Primeiro Aditamento ao 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.
5. Foro. 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.
6. Assinaturas Eletrônicas. Para fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória n.º 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, a Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam expressamente que a eventual assinatura eletrônica deste Primeiro Aditamento ao 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 Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos posteriores.

E, por estarem justas e contratadas, assinam eletronicamente o presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

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

(Assinaturas seguem na página seguinte.)



(Página de assinaturas do "1º (Primeiro) Aditamento e Consolidação ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (Primeira) Série e da 2ª (Segunda) Série da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela L.L.E. Ferragens LTDA.", celebrado em 31 de maio de 2024)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Assinado
HENRIQUE LUIS ALEXANDRE



D4Sign ICP Brasil

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Assinado
LEANDRO ISSAKA
30764461850



D4Sign ICP Brasil

Nome: Leandro Issaka
CPF: 307.644.618-50

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Assinado
VITORIA GUIMARAES
HAVIR
40947011846



D4Sign ICP Brasil

Nome: Vitória Guimarães Havir
CPF: 409.470.118-46

Assinado
JOSE EDUARDO GAMBOA
JUNQUEIRA
42308529830



D4Sign ICP Brasil

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira
CPF: 423.085.298-30



APÊNDICE ÚNICO

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE E DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA L.L.E. FERRAGENS LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Maracatins, nº 780, conj. 406, Indianópolis, CEP 04.089-001, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Securitizadora”);

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido) (“Agente Fiduciário”), nomeada nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), e demais leis e regulamentação aplicáveis.

A Securitizadora 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 Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), representados pela CCI (conforme definido abaixo), aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série e da 2ª (segunda) série da 14ª (décima quarta) emissão da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da (i) Lei 14.430; (ii) Lei 9.514 (conforme definido abaixo); (iii) Resolução CVM 60; e (iii) Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), o qual será regido pelos capítulos e seções a seguir.

[Continua na próxima página.]





CAPÍTULO 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.

[Continua na próxima página.]

“Agente de Liquidação” ou “Escriturador”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme qualificada no Preâmbulo.
“Agente Fiduciário”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme qualificada no Preâmbulo.
“Alienação Fiduciária do Imóvel”	significa a alienação fiduciária do Imóvel, outorgada pela Devedora em favor da Securitizadora, por meio da qual a Devedora transfere à Securitizadora a propriedade fiduciária do Imóvel, de forma a garantir as obrigações assumidas nas Notas Comerciais.
“Amortização”	significa o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário, que será realizado, na forma disposta na Seção 5.4 e de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I a este Termo de Securitização.
“ANBIMA”	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“Anúncio de Encerramento”	significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Assembleia Especial”	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 Capítulo XII deste Termo de Securitização.
“Auditor Independente”	significa a MAZARS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Avenida Trindade, nº 254, Salas 1.314 e 1.315, Bethaville I, CEP 06.404-326, inscrita no CNPJ nº 07.326.840/0001-98, 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.
“Aval”	significa a garantia de aval prestada no âmbito das Notas Comerciais pelas Avalistas.
“Avalistas”	significa, em conjunto, LILIAN VIEIRA ESTEVES LESSA, brasileira, casada pelo regime de separação total de bens, empresária, portadora da carteira de identidade (CNH) nº 00248933528 (Detran/RJ), inscrita no CPF sob o nº 052.471.887-30, residente e domiciliada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Jardins de Santa Mônica, nº 100, bloco 3, apto. 403, Barra da Tijuca, CEP 22.793-000; e LEILA VIEIRA ESTEVES, brasileira, solteira, empresária, portadora da carteira de identidade (RG) nº 11.544.682-5 (DIC/RJ), inscrita no CPF sob o nº 052.878.597-40, residente e domiciliada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Lúcio Costa, nº 2.930, bloco 3, apto. 206, Barra da Tijuca, CEP 22.620-172.
“B3”	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.
“Boletim de Subscrição”	significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI.
“CCI 1”	significa a <i>Cédula de Crédito Imobiliário nº 1</i> , de série única, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão da CCI 1, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários das Notas Comerciais – 1ª Série, conforme descrita no Anexo II - A ao presente Termo de Securitização;
“CCI 2”	significa a <i>Cédula de Crédito Imobiliário nº 2</i> , de série única, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão da CCI 2, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários das Notas Comerciais – 2ª Série, conforme descrita no Anexo II - A ao presente Termo de Securitização;

“CCI”	Significa, quando mencionadas em conjunto, a CCI 1 e a CCI 2;
“CETIP21”	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CMN”	significa o Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA”	significa o “Código de Ofertas Públicas” da ANBIMA, vigente desde 01 de fevereiro de 2024.
“Código Civil”	significa Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código de Processo Civil”	significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“COFINS”	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Conta Centralizadora”	significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú (341), sob o nº 99042-9, agência 0393, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários e serão retidos os recursos de aquisição das Notas Comerciais até que seja solicitado sua transferência para a Conta de Livre Movimentação em montantes conformes Cronograma de Destinação dos Recursos e após a verificação pela Securitizadora, na qualidade de agente de garantias, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“Conta de Livre Movimentação”	significa a conta corrente de nº 562405-9, mantida na agência 0050 do Banco BTG Pactual S.A. (208), de titularidade da Devedora, ou qualquer outra conta indicada pela Devedora, de sua titularidade, para livre movimentação desta, na qual serão depositados os recursos da aquisição das Notas Comerciais em montantes conformes Cronograma de Destinação dos Recursos

<p>“Contrato de Alienação Fiduciária”</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i>”, celebrado, em 22 de maio de 2024, entre a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de fiduciante.</p>
<p>“Controle” e “Controlada”</p>	<p>têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.</p>
<p>“CPF”</p>	<p>significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.</p>
<p>“Créditos do Patrimônio Separado”</p>	<p>significa: (i) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas); (iii) as Garantias; e (iv) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável.</p>
<p>“Créditos Imobiliários”</p>	<p>significa os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, 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, os quais estão representados pelas CCI.</p>
<p>“CRI em Circulação”</p>	<p>significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos, integralizados e não resgatados pelos Titulares de CRI, excluídos os CRI que a Securitizadora ou a Devedora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de empresas ligadas à Securitizadora, à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Securitizadora ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cotistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau.</p>
<p>“CRI Sênior”</p>	<p>significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 14ª (décima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários das Notas Comerciais – 1ª Série, representados pela</p>

	CCI 1. Os CRI Sênior têm preferência, em relação aos CRI Subordinado, no recebimento do pagamento de juros remuneratórios, do principal e de eventuais encargos moratórios eventualmente incorridos, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos;
“CRI Subordinado”	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª Série da 14ª (décima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários das Notas Comerciais – 2ª Série, representados pela CCI 2. Os CRI Subordinado subordinam-se em relação aos CRI Sênior no recebimento do pagamento de juros remuneratórios, do principal e de eventuais encargos moratórios eventualmente incorridos, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos;
“CRI”	significa, quando mencionados em conjunto, os CRI Sênior e os CRI Subordinado da presente Emissão, emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 20 da Lei 14.430 e Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;
“Cronograma da Destinação dos Recursos”	tem o significado que lhe é atribuído na seção 4.4 abaixo.
“CSLL”	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“Custodiante” ou “Instituição Custodiante”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme qualificada no Preâmbulo, responsável pela guarda da via físicas dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários consubstanciados pelas Notas Comerciais.
“CVM”	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Apuração”	significa o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente

“Data de Emissão da CCI”	significa a data de emissão da CCI, qual seja, 22 de maio de 2024.
“Data de Emissão”	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de maio de 2024.
“Data de Início da Rentabilidade”	significa a data da primeira integralização dos CRI.
“Data de Integralização”	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.
“Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Sênior”	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI Sênior aos Titulares de CRI Sênior prevista no Anexo I ao presente Termo de Securitização, com o primeiro pagamento devido em 20 de julho de 2024, até a Data de Vencimento dos CRI Sênior.
“Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Subordinado”	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI Subordinado aos Titulares de CRI Subordinado prevista no Anexo I ao presente Termo de Securitização, com o primeiro pagamento devido em 20 de setembro de 2024, até a Data de Vencimento dos CRI Subordinado.
“Data de Pagamento de Remuneração dos CRI”	significa, quando mencionada indistinta e individualmente, uma Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Sênior ou uma Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Subordinado, conforme previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.
“Data de Vencimento dos CRI”	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 20 de junho de 2030.
“Data de Verificação”	tem o significado que lhe é atribuído na seção 4.4.1 abaixo.
“Despesas Flat”	tem o significado atribuído na Seção 14.1 abaixo.
“Despesas Recorrentes”	significa as despesas recorrentes relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas na Seção 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

	integrantes do Patrimônio Separado.
“Despesas”	tem o significado previsto no Capítulo XIV abaixo.
“Destinação dos Recursos”	tem o significado que lhe é atribuído na seção 4.4 abaixo.
“Devedora”	significa a L.L.E. FERRAGENS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Londres, n° 174, Bonsucesso, CEP 21.041-030, inscrita no CNPJ sob o n° 05.953.543/0001-47.
“Dia Útil”	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 de Notas Comerciais, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo.
“Distribuidor”	significa a LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, conforme qualificada no Preâmbulo, quando mencionada na qualidade de distribuidora dos CRI no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60.
“Documento de Aceitação”	significa o documento de aceitação da Oferta, nos termos do inciso IV, do artigo 2º da Resolução CVM 160.
“Documentos Comprobatórios”	significa, em conjunto: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) este Termo de Securitização; (iv) as Escrituras de Emissão de CCI; e (v) os aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
“Documentos da Operação”	significa, quando mencionados em conjunto: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) este Termo de Securitização; (iii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (vi) os boletins de subscrição dos CRI; (vii) as atas das eventuais Assembleias 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; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; (xi) qualquer termo de adesão de participante especial celebrado pela Securitizadora nos termos da Seção 3.2 abaixo; (xii) quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais e aos CRI; e (xiii) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.
“Efeito Adverso Relevante”	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 das Avalistas e impeça ou substancialmente restrinja a condução das principais atividades da Devedora e/ou dificultem o cumprimento de qualquer de suas obrigações no âmbito de qualquer dos Documentos da Operação.
“Emissão”	significa a 1ª (primeira) série e a 2ª (segunda) série da 14ª (décima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, objeto deste Termo de Securitização.
“Emissão de Notas Comerciais”	significa a emissão de Notas Comerciais realizada pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“Empreendimento Imobiliário Alvo”	tem o significado que lhe é atribuído na Seção 4.4 abaixo.
“Encargos Moratórios”	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.

<p>“Escritura de Emissão da CCI 1”</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular nº 1 de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i>”, celebrado, em 22 de maio de 2024, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI 1, e o Custodiante, na qualidade de custodiante da CCI 1.</p>
<p>“Escritura de Emissão da CCI 2”</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular nº 2 de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i>”, celebrado, em 22 de maio de 2024, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI 2, e o Custodiante, na qualidade de custodiante da CCI 2.</p>
<p>“Escrituras de Emissão de CCI”</p>	<p>significa, quando mencionadas em conjunto, a Escritura de Emissão da CCI 1 e a Escritura de Emissão da CCI 2;</p>
<p>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</p>	<p>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.</p>
<p>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”</p>	<p>tem o significado que lhe é atribuído na Seção 7.2 abaixo.</p>
<p>“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático”</p>	<p>tem o significado que lhe é atribuído na Seção 7.3 abaixo.</p>
<p>“Eventos de Vencimento Antecipado”</p>	<p>significa, quando mencionados em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático.</p>
<p>“Fundo de Despesas”</p>	<p>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 Recorrentes referentes a 1 (um) ano, observado o valor inicial correspondente a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).</p>
<p>“Fundo de Obras”</p>	<p>significa o fundo de obras, representado pelo saldo dos recursos</p>

	oriundos da presente Emissão depois dos descontos previstos na Seção 4.1.5, somados os eventuais resultados das Aplicações Financeiras Permitidas.
“Fundo de Reservas”	significa o fundo a ser constituído pela Devedora, exclusivamente para as Notas Comerciais – 1ª Série e, conseqüentemente, para os CRI Sênior, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas no valor mínimo corresponde às duas próximas parcelas de pagamento de remuneração e de amortização dos CRI Sênior, observado o valor inicial de R\$ 161.414,43 (cento e sessenta e um mil, quatrocentos e quatorze reais e quarenta e três centavos).
“Garantias”	significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária, o Aval, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M”	significa o índice de preços calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóvel”	significa o imóvel objeto da matrícula nº 7.356, do 5º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Duque de Caxias/RJ, que está sob os serviços do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, objeto da Alienação Fiduciária;
“Investidores Profissionais”	significa os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
“Investidores”	significa os Investidores Profissionais.
“Investimentos Permitidos” ou “Aplicações Financeiras Permitidas”	significa qualquer das seguintes aplicações financeiras: (i) fundos de renda fixa com perfil conservador e liquidez diária; (ii) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs / Compromissadas com liquidez diária de instituições financeiras de primeira linha; e (iii) títulos públicos federais.
“IOF/Câmbio”	significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.

“IOF/Títulos”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	significa o índice de preços ao consumidor amplo calculado e divulgado pelo IBGE.
“IRPJ”	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“IRRF”	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ISS”	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“Jucerja”	significa a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.
“Jucesp”	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Legislação Socioambiental”	significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente;
“Lei 11.033”	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei 14.195”	significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
“Lei 14.430”	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
“Lei 8.981”	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Lei 9.514”	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“MDA”	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários,

	administrado e operacionalizado pela B3.
“Notas Comerciais – 1ª Série”	significa a 1ª (primeira) série das notas comerciais emitidas, sob a forma escritural, pela Devedora em favor da Securitizadora no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada, das quais decorrem os Créditos Imobiliários.
“Notas Comerciais – 2ª Série”	significa a 2ª (segunda) série das notas comerciais emitidas, sob a forma escritural, pela Devedora em favor da Securitizadora no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada, das quais decorrem os Créditos Imobiliários.
“Notas Comerciais”	significa, quando mencionadas em conjunto, as Notas Comerciais – 1ª Série e Notas Comerciais – 2ª Série, ambas objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais, das quais decorrem os Créditos Imobiliários.
“Obrigações Garantidas”	significa: (i) de todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos Documentos da Operação, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, e dos Encargos Moratórios relativos à estas Notas Comerciais e aos CRI, bem como a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade da Devedora, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; (iii) das quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e de quaisquer dos Documentos

	<p>da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias ou dos Créditos Imobiliários.</p>
<p>“Oferta”</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 Securitizadora e eventuais participantes especiais que vierem a participar da Oferta nos termos da Seção 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>“Operação de Securitização”</p>	<p>significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários representados pelas CCI são, neste ato, vinculados como lastro, na forma prevista no presente Termo de Securitização.</p>
<p>“Ordem de Pagamentos”</p>	<p>significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, nos termos da Seção 10.10 abaixo.</p>

<p>“Patrimônio Separado”</p>	<p>significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Securitizadora, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI.</p>
<p>“Período de Capitalização”</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>“Pessoa”</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>“Pessoas Vinculadas”</p>	<p>significa nos termos da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, conforme alterada: os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores da Securitizadora, 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 observados nas operações</p>

	realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
“PIS”	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Preço de Integralização das Notas Comerciais”	significa o valor correspondente ao preço de integralização das Notas Comerciais.
“Preço de Integralização dos CRI”	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.
“Público-Alvo da Oferta”	Significa o público-alvo da Oferta, ao qual os CRI serão distribuídos publicamente no âmbito da Oferta, qual seja, os Investidores Profissionais.
“Razão de Subordinação”	<p>significa a Razão de Subordinação, que deverá corresponder a, pelo menos, 90,91% (noventa inteiros e noventa centésimos por cento), a ser apurada em toda Data de Apuração, com base na seguinte fórmula, e divulgados nos relatórios da Securitizadora disponibilizados aos Titulares dos CRI mensalmente, nos termos do item (vii) da Seção 3.1 abaixo:</p> $(i) \quad IS = \frac{SD \text{ CRI}_{sub}}{(SD \text{ CRI}_{sub} + SD \text{ CRI}_{sen})} \geq 90,91\%$ <p style="text-align: center;">(ii)</p> <p>Sendo que:</p> <p>“IS” = Índice de Subordinação;</p> <p>“SD CRI_{sub}” = saldo devedor dos CRI Subordinados, na Data de Apuração;</p> <p>“SD CRI_{sen}” = saldo devedor dos CRI Seniores, na Data de Apuração.</p>
“Regime de Colocação”	significa o regime de melhores esforços de colocação dos CRI.

“Regime Fiduciário”	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.
“Relatório de Verificação”	tem o significado que lhe é atribuído na seção 4.4.1 abaixo.
“Remuneração dos CRI Sênior”	significa a remuneração dos CRI Sênior, que será paga mensalmente, observado o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I, calculada conforme a Seção 5.2.1 abaixo.
“Remuneração dos CRI Subordinado”	significa a remuneração dos CRI Subordinado, que será paga trimestralmente, no primeiro ano, e, depois, mensalmente, observado o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I, calculada conforme a Seção 5.2.1 abaixo.
“Remuneração dos CRI”	Significa, quando mencionadas indistinta e individualmente, a Remuneração dos CRI Sênior e a Remuneração dos CRI Subordinado.
“Resgate Antecipado Compulsório dos CRI ”	tem o significado atribuído na Seção 7.1 abaixo.
“Resolução 4.373”	significa a Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 17”	significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 80”	Significa a Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

“RFB”	Significa Receita Federal do Brasil.
“Securitizadora”	significa a LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, qualificada no Preâmbulo.
“Taxa DI”	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.
“Termo de Emissão de Notas Comerciais”	significa o “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, para Distribuição Privada, da L.L.E. Ferragens Ltda.</i> ”, celebrado entre a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora, em 22 de maio de 2024.
“Termo de Securitização”	significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série e da 2ª (Segunda) Série da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela L.L.E. Ferragens LTDA.</i> ”.
“Titulares de CRI Sênior”	significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI Sênior.
“Titulares de CRI Subordinado”	significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI Subordinado.
“Titulares de CRI”	significa quando mencionados indistinta e individualmente, os Titulares de CRI Sênior e os Titulares de CRI Subordinados.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	significa o valor mínimo correspondente a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), para fins de recomposição do Fundo de Despesas.
“Valor Nominal Unitário”	significa o valor nominal de cada CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

"Valor Total da Emissão"	significa o valor nominal da totalidade dos CRI a ser emitido, que corresponde a R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais).
--------------------------	--

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 de Notas Comerciais.

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 capítulos, seções, 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 de Notas Comerciais 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 Securitizadora. A Emissão foi aprovada, de forma genérica, pelo Conselho de Administração da Securitizadora, 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 Securitizadora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários pela Securitizadora 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 Sócias da Devedora realizada em 22 de maio de 2024, cuja ata será arquivada na Jucerja.

CAPÍTULO II – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas 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 a Seção 2.1 acima, os Créditos Imobiliários, representados pelas 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 Securitizadora 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 Securitizadora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.



2.2.1 Os Créditos 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 Securitizadora 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. Esta oferta está sujeita ao Código ANBIMA, nos termos de seu artigo 2º e deverá ser registrada na entidade autorreguladora conforme o disposto no artigo 19 do Código ANBIMA e nos artigos 15 e seguintes das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.5. 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 V 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 III do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Securitizadora com relação à instituição do Regime Fiduciário.

2.7. Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas 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 Securitizadora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista no Capítulo X abaixo, nos termos da Lei 14.430, no âmbito da Operação de Securitização.

2.7.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários;

2.7.2. As Escrituras de Emissão de CCI encontram-se devidamente custodiadas junto ao Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931;

2.8. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Securitizadora 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 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 Créditos Imobiliários, representados pelas 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\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco 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 Securitizadora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pelo Capítulo 9 abaixo, e nos termos da Lei 14.430.

2.9.1. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora manterá os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Capítulo IX abaixo.

2.9.2. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos 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 Créditos Imobiliários.

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

2.10.1. Os Créditos 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 Securitizadora, 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 Securitizadora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Contas Centralizadora:

(i) constituirão, no âmbito deste Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) 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 Capítulo IX abaixo;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco aqui previstos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

2.11. Custódia. A via digital das Escrituras 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 Créditos Imobiliários, se houver, deverão ser mantidas pelo Custodiante, que será o fiel depositário contratado, nos termos do contrato de prestação de serviços de custódia a ser celebrado com a Securitizadora, 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 das Escrituras 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 das Escrituras 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 Créditos Imobiliários, representados, principalmente, pela via digital das Escrituras 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 Securitizadora 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 pelas CCI.

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

2.12. Características dos Créditos Imobiliários. Os direitos creditórios, representados pelas CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo II a este Termo de Securitização, 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 neste Capítulo 2.

2.13. Classificação ANBIMA: Conforme classificação da ANBIMA, os CRI são classificados da seguinte forma:

- (i) categoria: corporativo;
- (ii) concentração: concentrado;
- (iii) tipo de segmento: logístico;
- (iv) tipo de contrato com lastro: outros;
- (v) revolvência: sem revolvência; e
- (vi) existência de crédito não performado: não.

2.13.1. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

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

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

(iii) Emissão. Esta é a 14^a (décima quarta) emissão da Securitizadora.

(iv) Série: A Emissão possui duas séries.

(v) Quantidade de CRI. Serão emitidos 5.000 (cinco mil) CRI Sênior e 50.000 (cinquenta mil) CRI Subordinado, totalizando 55.000 (cinquenta e cinco mil) CRI, na Data de Emissão dos CRI.

(vi) Quantidade de Patrimônios Separados. nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão.

(vii) Razão de Subordinação. A Razão de Subordinação deverá corresponder a, pelo menos, 90,91% (noventa inteiros e noventa centésimos por cento), a ser apurada em toda Data de Apuração, com base na seguinte fórmula, e divulgados nos relatórios da Securitizadora disponibilizados aos Titulares dos CRI mensalmente

$$(viii) \quad IS = \frac{SD\ CRI_{sub}}{(SD\ CRI_{sub} + SD\ CRI_{sen})} \geq 90,91\%$$

(ix)

Sendo que:

“IS” = Índice de Subordinação;

“SD CRI_{sub}” = saldo devedor dos CRI Subordinados, na Data de Apuração;

“SD CRI_{sen}” = saldo devedor dos CRI Seniores, na Data de Apuração.

(x) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é R\$55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”), sendo R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em CRI Sênior e R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em CRI Subordinado.

(xi) Valor Nominal Unitário. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

(xii) Data de Emissão. A data de emissão dos CRI é 22 de maio de 2024.

(xiii) Local de Emissão. Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(xiv) Data de Vencimento dos CRI. A data de vencimento dos CRI será 20 de junho de 2030.

(xv) Prazo Total dos CRI. 2.220 (dois mil duzentos e vinte) dias corridos, a contar da Data de Emissão.

(xvi) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI não será atualizado monetariamente.

(xvii) Remuneração dos CRI Sênior. Os CRI Sênior farão jus a juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2,35% (dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula prevista na Seção 5.2.1 abaixo;

(xviii) Remuneração dos CRI Subordinado. Os CRI Subordinado farão jus a juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula prevista na Seção 5.2.1 abaixo;

(xix) Amortização do Principal. o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, com carência de um ano, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I a este Termo de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI, observada a prioridade para o pagamento da Amortização dos CRI Sênior.

(xx) Regime Fiduciário. Conforme previsto no Capítulo X abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários, bem como as Garantias, 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 Securitizadora mediante instituição de Regime Fiduciário.

(xxi) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3,

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

(xxii) Garantia Flutuante. Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora.

(xxiii) Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI gozarão de garantia real outorgada pela Devedora em favor da Securitizadora no âmbito das Notas Comerciais, qual seja, a Alienação Fiduciária de Imóvel, além de garantia fidejussória de Aval, prestada pelos Avalistas em favor da Securitizadora, no âmbito das Notas Comerciais.

(xxiv) Coobrigação da Securitizadora: Não há.

(xxv) Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Securitizadora, 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.

(xxvi) 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.

(xxvii) 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.

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

(xxix) 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.

(xxx) 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 na Seção 10.10 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.

(xxxi) Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, 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 Securitizadora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares.

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

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

(xxxiv) Código ISIN dos CRI Sênior: BRLSECCRI004.

(xxxv) Código ISIN dos CRI Subordinado: BRLSECCRI0P1

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

(xxxvii) Revolvência: Não haverá.

(xxxviii) Distribuição parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta.

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 Securitizadora, que atuará na distribuição dos CRI nos termos do art. 49 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, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pela Securitizadora, na qualidade de distribuidora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo da Oferta. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta.

3.3. 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.

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

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

3.5. Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Securitizadora 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.

3.5.1. 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.

3.6. 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 Securitizadora, 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.

3.7. 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 Boletim de Subscrição, na data da respectiva subscrição, sendo certo que a integralização dos CRI somente ocorrerá após a sua assinatura, e será efetuada pelo Preço de Integralização, nas condições previstas nas intenções de investimento.

3.8. 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.

3.9. 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.



3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

CAPÍTULO 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 a Jucerja, da ata de reunião de sócios mencionada na seção 1.4 acima, 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 indicados no item (ii) abaixo; (b) de terceiros, para a formalização da Emissão;
- (ii) formalização e recebimento, pela Securitizadora, de via digital assinada dos seguintes Documentos da Operação: (a) Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) Escrituras de Emissão de CCI; (c) este Termo de Securitização; (d) Contrato de Alienação Fiduciária; e (e) boletins de subscrição das Notas Comerciais e dos CRI;
- (iii) emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
- (iv) registro da Oferta na CVM;
- (v) admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;
- (vi) comprovação da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária perante o competente cartório de registro de imóveis;

- (vii) não imposição de exigências pela B3 e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;
- (viii) recebimento, pela Securitizadora, de relatório de auditoria jurídica preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence*/auditoria jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora (“Due Diligence”);
- (ix) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação de Securitização, 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 Avalistas, 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;
- (x) conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
- (xi) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno, com a constituição do patrimônio separado, por meio da formalização do Termo de Securitização e consequente declaração pela Instituição Custodiante, sobre a custódia das Escrituras de Emissão de CCI e o registro do Termo de Securitização;
- (xii) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora ou de qualquer dos Avalistas;
- (xiii) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (xiv) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora entre a data de celebração deste Termo de Securitização e a Data da Integralização;
- (xv) manutenção da veracidade, correção e completude, na Data da Integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação por ela formalizados, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da Due Diligence;

(xvi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, e constantes dos Documentos Comprobatórios, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;

(xvii) obtenção pela Devedora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente Devedora;

(xviii) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas, não reveladas à Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora que possam afetar substancial e adversamente a sua situação econômica, reputacional e financeira;

(xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Devedora, conforme aplicável (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

(xx) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação;

(xxi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora;

(xxii) cumprimento pela Devedora, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, e no exercício de suas funções, das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“Lei 12.846”), do *Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)*, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável aos negócios da Devedora (“Legislação Anticorrupção”), na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 (“Decreto 11.129”), visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xxiii) cumprimento pela Devedora e, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxiv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em qualquer outro Documento da Operação;



(xxv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em qualquer outro Documento da Operação, bem como que não esteja em curso qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; e

(xxvi) comprovação do atendimento do Índice de Cobertura.

4.1.1. Para fins das condições precedentes, entende-se como a perfeita formalização, a assinatura pelas respectivas Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

4.1.2. A verificação das Condições Precedentes previstas nos itens (xii) a (xxv) acima se dará mediante a realização de questionário de *bring down due diligence*, a ser realizado em momento anterior à primeira Data de Integralização.

4.1.3. 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 de Notas Comerciais 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.

4.1.4. 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 IX a este Termo de Securitização como “Despesas Iniciais”, por conta e ordem da Devedora (“Despesas Iniciais”);

(ii) constituição do Fundo de Despesas; e

(iii) constituição do Fundo de Reserva.

4.1.5. Após o cumprimento das Condições Precedentes, a integralização dos CRI, o pagamento das Despesas Iniciais, a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, por conta e ordem da Devedora, os recursos remanescentes na Conta Centralizadora representarão o Fundo de Obras, nos termos da seção 5.12 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.1.6. 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 Securitizadora 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 Securitizadora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, observado o disposto nas seções 4.1.4 e 4.1.5.

4.4. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos oriundos da presente Emissão serão utilizados diretamente pela Devedora ou por suas controladas para a construção, reforma, pela Devedora, do empreendimento imobiliário identificado no Anexo VII-A a ser realizado no Imóvel (“Empreendimento Imobiliário Alvo”), conforme cronograma para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário Alvo identificado no Anexo VII-B (“Cronograma da Destinação dos Recursos” e “Destinação dos Recursos”, respectivamente) e orçamento das obras do Empreendimento Imobiliário Alvo constante do Anexo VII-C a este Termo de Securitização.

4.4.1. A comprovação da Destinação dos Recursos na forma desta seção 4.4 será, exclusivamente, feita por meio da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo VIII deste Termo de Securitização (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado no período, bem como por meio do

envio dos respectivos contratos / instrumentos / compromissos / notas fiscais / faturas / comprovantes de pagamento, termos de quitação, entre outros documentos relacionados à Destinação dos Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação incorrida no semestre anterior, obrigando-se a Devedora a enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário semestralmente, a contar da data de Emissão, no dia 31 dos meses de janeiro e julho relativo aos períodos findos em dezembro e junho ("Data de Verificação", sendo a primeira verificação em 31 de janeiro de 2025), até a data de vencimento final dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos pela Devedora no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro. O saldo dos valores desembolsados no âmbito da Emissão permanecerá na Conta Centralizadora e somente transferidos montantes desta para a Conta de Livre Movimentação mediante apresentação pela Devedora à Securitizadora de relatório de despesas a se pagar conforme montante solicitado em conformidade com o Cronograma de Destinação dos Recursos, observados os procedimentos dispostos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.4.1.1. 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 obrigou 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.

4.4.1.2. Conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, 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.

4.4.2. 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 de 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 de Notas Comerciais e este Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

4.4.3. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta seção 4.4. O Agente Fiduciário 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 nesta seção 4.4 e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE;

4.4.4. Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos aqui definidos e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Seção 4.4.3 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.4.5. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e de eventuais documentos comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

4.4.6. A Destinação dos Recursos poderá ser alterada por deliberação dos titulares dos CRI

CAPÍTULO 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.

5.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação positiva acumulada de 100% (cem por cento) Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* de (sobretaxa) equivalente a 2,35% (dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano para os CRI Sênior (“Remuneração dos CRI Sênior”) e de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano para os CRI Subordinado (“Remuneração dos CRI Subordinado”). 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:

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

onde:

n_{DI} = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “ n_{DI} ” 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:

onde:

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

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

$$FatorSpread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dp}{252}}$$

onde:

Spread = 2,3500 (dois inteiros e trinta e cinco centésimos) para os CRI Sênior e de 5,000 (cinco inteiros) para os CRI Subordinado

DP = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização, inclusive, para o caso do primeiro período de capitalização, ou a última data de pagamento para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro;

Observações para o cálculo da Remuneração dos CRI Sênior e Remuneração dos CRI Subordinado:

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

5.2.2. 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.

5.2.3. 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.

5.2.4. Observado o disposto na Seção 5.2.5 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 Securitizadora 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 de Notas Comerciais 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.

5.2.5. 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 na Seção 5.2.4 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 de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, a última Taxa DI ou seu substituto legal divulgado.

5.2.6. 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 no Capítulo 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.

5.2.7. Por se tratar de operação estruturada para a presente Emissão dos CRI, a decisão proferida na Assembleia Especial de Titulares de CRI referida na Seção 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 Créditos

Imobiliários pela Devedora, serão devidos aos Titulares de CRI os Encargos Moratórios, os quais serão repassados pela Securitizadora aos Titulares de CRI conforme pagos pelo Devedor, à Securitizadora.

5.4. Amortização Programada dos CRI Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, com carência de um ano, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I a este Termo de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI, observada a prioridade para o pagamento da Amortização dos CRI Sênior.

5.4.1. Cálculo da Amortização Programada. O valor nominal unitário atualizado dos CRI será amortizado conforme exposto abaixo:

$$AM_i = VNe \times TA_i$$

Onde:

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = conforme definido acima;

TA_i = Taxa de Amortização i -ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização constante do Anexo I ao presente instrumento.

Após cada parcela de amortização, o valor nominal unitário remanescente é calculado da seguinte forma:

$$VN_r = VNe - AM_i$$

Onde:

VN_r = valor nominal unitário remanescente após a i -ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = conforme definido acima;

AM_i = valor da i -ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme Anexo I ao presente instrumento.



5.4.2. Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, VNr assume o lugar de VNE para efeito de continuidade de atualização

5.4.3. 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 Securitizadora nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

5.4.4. 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.

CAPÍTULO VI - GARANTIAS

6.1. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, 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 Créditos Imobiliários contarão com as garantias dispostas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.1.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

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

6.2. 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 Créditos Imobiliários, podendo a Securitizadora (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 Securitizadora, ficando ainda estabelecido que deverão ser observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Alienação Fiduciária para a excussão das garantias. A excussão de uma das garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

CAPÍTULO VII – VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS, RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI, PRIORIDADE E SUBORDINAÇÃO

7.1. Resgate Antecipado Compulsório dos CRI: A Securitizadora deverá realizar compulsoriamente o resgate antecipado da integralidade dos CRI nas seguintes hipóteses (“Resgate Antecipado Compulsório dos CRI”):

- (i) vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático;
- (ii) declaração de vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, pelos Titulares de CRI, reunidos em sede de Assembleia Especial prevista na seção 7.3.1 abaixo, convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático; ou
- (iii) caso a Assembleia Especial convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme prevista na seção 7.3.1 abaixo, não tenha quórum para deliberação e/ou não se instale em segunda convocação.

7.1.1. O Resgate Antecipado Compulsório dos CRI sujeitará a Devedora ao pagamento, à Securitizadora, do saldo devedor dos Créditos Imobiliários em até 02 (dois) Dias Úteis contados do envio, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário conforme o caso à Devedora de comunicação neste sentido.

7.1.2. O pagamento a ser realizado pela Devedora, nos termos das Notas Comerciais e da Seção 7.1.1 acima, deverá compreender: (i) o saldo do valor nominal das Notas Comerciais; (ii) a remuneração das Notas Comerciais; e (iii) os Encargos Moratórios, se aplicável, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos das Notas Comerciais.

7.1.3. Para dirimir quaisquer eventuais dúvidas, a apuração do valor devido aos Titulares de CRI será realizada considerando os valores devidos do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, acrescido ainda dos Encargos



Moratórios, bem como quaisquer custos e despesas incorridas e não pagas, e quaisquer multas e penalidades devidas até a data do pagamento (exclusive).

7.1.4. Ocorrendo o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI sem o pagamento dos valores devidos em decorrência deste Termo de Securitização e dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-los como administrador do patrimônio separado vinculado à Emissão, ou os Titulares de CRI, na sua ausência, poderá promover, de forma simultânea ou não: (i) as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora ou qualquer outra medida que entender cabível, para fins de recebimento dos valores necessários para cumprimento com as obrigações devidas no âmbito das Notas Comerciais e da Emissão; e (ii) a excussão das Garantias, aplicando o produto de tal débito, procedimento judicial, venda ou excussão na amortização ou liquidação dos CRI.

7.2. Eventos de Vencimento Antecipado Automático: A Securitizadora deverá efetuar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, de forma unilateral, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares de CRI, na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, conforme previstos na Seção 7.1.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais e abaixo reproduzidos, respeitados os eventuais prazos de cura aplicáveis no referido instrumento (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) com relação à Devedora, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Devedora, ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;
- (ii) o descumprimento pela Devedora ou pelos Avalistas de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que seja parte, que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento;
- (iii) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora ou pelos Avalistas, dos direitos e obrigações assumidos nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que seja parte, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial;

- (iv) se a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Documento da Operação for objeto de questionamento judicial pela Devedora, pelos Avalistas ou qualquer parte a eles relacionada;
- (v) anulação, invalidade, nulidade ou inexecuibilidade de qualquer um dos Documento da Operação, ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI, que não seja revertida pelas Partes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;
- (vi) caso a Devedora esteja em mora com as Obrigações Garantidas e distribua dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista nos documentos societários da Devedora;
- (vii) com relação às garantias, cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto pelas Garantias; ou
- (viii) alteração ou modificação do objeto social da Devedora de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade.

7.3. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático: Tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme previstos na Seção 7.1.2 do Termo de Emissão das Notas Comerciais e abaixo reproduzidos, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário convocará Assembleia Especial com vistas a deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, observando-se os quóruns previstos no Capítulo XII. deste Termo de Securitização (“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático”):

- (i) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (ii) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, da Devedora, levando-se em consideração o capital social nesta data, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

- (iii) não cumprimento pela Devedora ou pelos Avalistas de qualquer obrigação não pecuniária, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios, desde que não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados de respectiva comunicação nesse sentido recebida pela Securitizadora;
- (iv) existência em face da Devedora e/ou dos Avalistas de qualquer decisão judicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias corridos da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade total e/ou parcial deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou de qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações pactuadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer Documento da Operação;
- (v) vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte (conforme abaixo definido), da Devedora e/ou dos Avalistas no âmbito de mercado financeiro e de capitais brasileiro ou internacional;
- (vi) caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;
- (vii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora e contra os Avalistas cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse a importância correspondente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da Data de Emissão ("Valor de Corte"), salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto (i) tenha sido cancelado, (ii) sustado, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial; ou (iv) seja objeto de discussão e caso a Devedora apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;
- (viii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou das Avalistas com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, que não tenham sido sanados dentro do prazo de cura previsto em tais instrumentos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte;
- (ix) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora ou das Avalistas com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou

em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não tenham sido sanados no prazo de cura de 5 (cinco) dias úteis contados do inadimplemento;

(x) não cumprimento pela Devedora ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Devedora ou pelos Avalistas de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;

(xi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios é inconsistente à época em que foram prestadas, exceto se for sanada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

(xii) inobservância pela Devedora e/ou qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais, e procuradores agindo em seu nome, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Legislação Anticorrupção, conforme constatado em sentença de segunda instância;

(xiii) decisão judicial, em segunda instância, referente à inobservância da Legislação Socioambiental pela Devedora por qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, em especial, mas não se limitando à saúde e segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente pela Devedora, bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

(xiv) caso seja proferida decisão, em qualquer instância, condenando a Devedora ou as Avalistas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas pelos crimes (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública;

(d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(xv) realização de qualquer operação de cisão, ou reorganização societária da Devedora sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xvi) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, que afetem de forma material as atividades da Devedora por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto caso a Devedora comprove que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;

(xvii) fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora, para terceiros;

(xviii) se a Devedora ou os Avalistas incorrerem em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, observados os prazos de cura previstos nos respectivos Documentos Comprobatórios;

(xix) paralisação parcial ou total das atividades da Devedora, desde que tal paralisação não seja (i) realizada para fins de manutenção de equipamentos e no curso ordinário dos negócios da; (ii) férias coletivas; (iii) sanada em até 20 (vinte) Dias Úteis; e (iv) decorrente de pandemia declarada pela OMS desde tais impactos sejam devidamente comprovados pela Devedora;

(xx) desapropriação, confisco de bens ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira e que causem um Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou nos Avalistas;

(xxi) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, diretamente pela Devedora, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que represente, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) da totalidade do ativo da Devedora, exceto em relação: (a) à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus

negócios; ou (b) à alienação de ações/quotas de sociedades controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios, os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação da Securitizadora;

(xxii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora ou pelos Avalistas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios é falsa ou revelem-se enganosas na data em que forem prestadas;

(xxiii) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante;

(xxiv) descumprimento, pela Devedora, do seguinte índice financeiros, auferido anualmente a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora auditadas de 31 de dezembro de cada ano acompanhadas das memórias de cálculo aplicáveis para as devidas validações, a serem acompanhados pela Securitizadora, sendo que a primeira apuração deverá ocorrer com base nas demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, observado o prazo de cura de 130 (cento e trinta) dias: Ativo circulante / Passivo Circulante (Maior ou igual a 2);

(xxv) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e/ou

(xxvi) caso se verifique a existência de apontamento ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas.

7.3.1. Em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão em até 03 (três) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento: (i) convocar uma Assembleia Especial, a qual deverá ser realizada dentro de 10 (dez) dias corridos da data da convocação, observada formalidades previstas neste deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI; e (ii) enviar notificação à Devedora e às Avalistas a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático.

7.3.2. A decisão de não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais deverá ser tomada por Titulares de CRI em Assembleia Especial e, caso, por qualquer motivo, não ocorra



a referida Assembleia Especial em segunda convocação, ou na ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, será automaticamente decretado o vencimento antecipado das Notas Comerciais e providenciado o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

7.4. Notificação: Em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário conforme o caso deverá imediatamente, ou no máximo em até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência do referido evento, enviar notificação aos Titulares de CRI informando-os acerca do Evento de Vencimento Antecipado.

7.4.1. No caso de se verificar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, a Securitizadora deverá informar à B3, com antecedência mínima de 03 (três) Dias Úteis da data estipulada para realização do resgate antecipado: (i) o valor do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) a data prevista para realização do pagamento, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares de CRI.

7.5. Prioridade e Subordinação: Os CRI Sênior terão prioridade sobre os CRI Subordinado (i) no recebimento da Remuneração dos CRI Sênior; (ii) no pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores nas Datas de Pagamento; e (iv) na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado dos CRI, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI Sênior, sendo que estes terão o direito de partilhar o lastro proporcionalmente ao seu crédito.

7.5.1. Os CRI Subordinado subordinam-se aos CRI Sênior, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos.

7.6. Fica vedada qualquer possibilidade de resgate antecipado facultativo e/ou amortização extraordinária, seja facultativa ou obrigatória, dos CRI pela Securitizadora.

CAPÍTULO VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

8.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Securitizadora, 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 Créditos 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 Securitizadora deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Securitizadora 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 Securitizadora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Securitizadora, constituindo obrigação lícita, válida e eficaz, exequível contra ela em conformidade com seus termos;
- (vi) a custódia das Escrituras de Emissão de CCI, em via original e eletrônica, será realizada pela Custodiante;
- (vii) disponibilizou todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, 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 Securitizadora, 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 Securitizadora 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 Securitizadora, 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 2023 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Securitizadora 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 Securitizadora, 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 Securitizadora, 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 Securitizadora aos Investidores Profissionais no contexto da Oferta, incluindo os Formulários de Referência, Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP e as demais informações públicas sobre a Securitizadora, 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 Securitizadora, 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 Securitizadora;
- (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 Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Securitizadora de exercerem plenamente suas funções;

(xxvi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xxvii) é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xxviii) os Créditos 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 Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;

(xxix) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos 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 Créditos 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 Créditos 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 Créditos 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 Securitizadora 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 Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos 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 e da própria Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (i) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (ii) 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;
- (iii) 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 Securitizadora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (iv) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;



- (v) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;
- (vi) 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;
- (vii) 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;
- (viii) 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 Securitizadora, 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;
- (ix) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (x) 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 Securitizadora;
- (xi) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, 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.
- (xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xiii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xiv) 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 Securitizadora 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;
- (xv) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
- (xvi) 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;
- (xvii) contratar instituição financeira habilitada para a prestação de serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xviii) manter, ou fazer com que seja mantido, em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xix) 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;

(xx) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Créditos 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

(xxi) nos termos da Resolução CVM 60, a Securitizadora 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 Securitizadora neste Termo de Securitização.

8.4. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Securitizadora, é obrigatória a elaboração de:

- (i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, caso houver;
- (iii) 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;
- (iv) 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 das CCI: As atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Securitizadora, e ela será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observadas as disposições constantes nas Escrituras de Emissão de CCI.

8.6. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora 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 Créditos Imobiliários aos CRI.



8.7. A Securitizadora 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 Securitizadora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, nos termos da opinião legal do assessor legal contratado no âmbito da Emissão.

CAPÍTULO IX – DA CONTA CENTRALIZADORA

9.1. Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos, 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 Securitizadora à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

CAPÍTULO 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 as CCI, sujeitos ao Regime Fiduciário, são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora 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 Créditos Imobiliários; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, no Fundo de Despesas e no Fundo de Reservas; (iii) pelas Garantias, e (iv) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (iii) 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 Securitizadora, 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 Securitizadora, 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 Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do Capítulo XII abaixo.

10.4. A Assembleia de Titulares de CRI prevista na Seção 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 (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários 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 Seção 10.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, e custodiados junto ao Custodiante, devendo a Securitizadora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via digital deste Termo de Securitização, 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais e 1 (uma) via digital de cada uma das Escrituras de Emissão de CCI observado o disposto no contrato de prestação de serviços de custódia, conforme declaração assinada pelo Custodiante constante no Anexo IV deste Termo de Securitização.

10.8. A Securitizadora 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 Securitizadora, 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 31 de março de cada ano.

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

10.9.3. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora fará jus ao recebimento de uma remuneração pela prestação



dos serviços de emissão dos CRI, administração do Patrimônio Separado, distribuição dos CRI no âmbito da Oferta e gestão das Garantias (“Taxa de Emissão”, “Taxa de Administração”, “Taxa de Distribuição” e “Taxa de Agente de Garantia”), respectivamente).

10.9.4. A Taxa de Emissão e a Taxa de Distribuição serão custeadas pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e serão pagas parcelas únicas no valor de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), respectivamente, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização.

10.9.5. A Taxa de Administração e a Taxa de Agente de Garantia serão custeadas pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) e de R\$ 1.000,00 (mil reais), respectivamente, sendo a primeira parcela de tais remunerações devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.9.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e não ocorra sua recomposição, desde já autorizada a ser feita pela própria Securitizadora com uso do Fundo de Obras, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora.

10.9.7. A Taxa de Administração e a Taxa de Agente de Garantia continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remunerações estas que serão devidas proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Agente de Garantia, e um Evento de Vencimento Antecipado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com tais remunerações, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

10.9.8. Todas as remunerações da Securitizadora aqui previstas serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), bem como outros tributos que venham



a incidir sobre as referidas remunerações, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora 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.

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

10.9.10. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora e/ou qualquer dos Avalistas e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, por demanda da Devedora, será



devido à Securitizadora remuneração adicional por hora homem de trabalho, equivalente à R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais), dedicado às atividades relacionadas à Reestruturação (“Fee de Reestruturação”), que a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação relacionados à Reestruturação solicitada, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora.

10.9.11. Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto na Seção 10.9.8 acima.

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, 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, observado que as Despesas serão pagas prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas (“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) pagamento de encargos moratórios eventualmente incorridos no pagamento dos CRI;
- (iii) pagamento de eventual parcela de Remuneração dos CRI Sênior em atraso;

- (iv) pagamento da parcela de Remuneração dos CRI Sênior;
- (v) pagamento de eventual parcela de Remuneração dos CRI Subordinado em atraso;
- (vi) amortização programada dos CRI Sênior vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI Sênior, de acordo com o cronograma de pagamentos indicado no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
- (vii) amortização programada dos CRI Sênior, imediatamente vincendos, de acordo com o cronograma de pagamentos indicado no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
- (viii) amortização programada dos CRI Subordinado vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI Subordinado, caso existam;
- (ix) amortização programada dos CRI Subordinado, imediatamente vincendos, de acordo com o cronograma de pagamentos indicado no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
- (x) pagamento da parcela de Remuneração dos CRI Subordinado;
- (xi) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário; e
- (xii) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário.

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 Seção 11.5 deste Termo de Securitização.

10.10.2. Recomposição do Índice de Subordinação. Em caso de descumprimento do Índice de Subordinação, a Devedora, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido notificada pela Securitizadora acerca do descumprimento do Índice de Subordinação, deverá depositar na Conta Centralizadora, o montante resultante do saldo devedor dos CRI Sênior subtraído do saldo devedor máximo poderia ter o CRI Sênior para fins de reenquadramento do Índice de Subordinação.

10.11. Despesas. As despesas previstas no Termo de Emissão de 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 pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos devidos à Devedora a título de integralização das Notas Comerciais, e (ii) as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado mediante a utilização do Fundo de Despesas.

10.11.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, a Securitizadora 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 Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida na Seção 10.10 abaixo. 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 Seção será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

10.11.2. Em caso de não cumprimento, pela Devedora, das obrigações de pagamento de despesas previstas no Capítulo XIV abaixo, a Securitizadora 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 Créditos 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.

10.11.3. Sem prejuízo da Seção 10.11.3 acima na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora 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 de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização.

CAPÍTULO XI - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Securitizadora, 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 os seus capítulos, seções 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 encontra 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 V 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 Securitizadora 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 e juntas comerciais competentes, conforme indicados e 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;

(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 Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, 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 Securitizadora 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 emissões de títulos e valores mobiliários da Securitizadora, a qual segue descrita e caracterizada no Anexo VI 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 Securitizadora 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 Securitizadora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo VI 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 Securitizadora 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 Capítulo XIV 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 endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- (x) fiscalizar o cumprimento das seções e capítulos 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 Créditos 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 (<https://www.vortex.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 Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora 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 no Capítulo XII 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 Securitizadora para que este Termo de Securitização seja registrado no órgão competente, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, 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, o valor de R\$ 31.000,00 (trinta e um 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\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), sendo a primeira parcela devida até no mesmo dia da parcela (i) acima, nos anos subsequentes;. Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor de uma parcela anual descrita no item “ii” será devido a título de “*abort fee*”.

11.5.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, aditamento, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, que implique, à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora para cumprimento das suas obrigações.

11.6.1. O ressarcimento a que se refere a Seção 11.6 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.6.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Securitizadora 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 Securitizadora conforme o caso, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora 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 Securitizadora 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 a Seção 11.7 anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, 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 Seção 11.7 acima, caberá à Securitizadora efetuar a convocação no dia imediatamente seguinte, observado o artigo 26, parágrafo primeiro da Resolução CVM 60, devendo ser observado o quórum previsto na Seção 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 pelo Capítulo XII 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 Securitizadora 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 Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora 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 na Seção 12.13 abaixo. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

CAPÍTULO 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora, 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 de Notas Comerciais;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora 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; e
- (vii) 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 Securitizadora, 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 da seção 12.4 acima, a convocação far-se-á mediante publicação de edital na forma do Capítulo XV 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 seção 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora serão custeadas pela Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado, uma vez que tenham sido devidamente comprovadas pela Securitizadora. 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 Securitizadora, 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 Seção 12.8.2 acima quando:

- (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas na Seção 12.8.2 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 Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, 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 Securitizadora, 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 da Alienação Fiduciária, ou de quaisquer hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e/ou
- (v) qualquer alteração da presente seção 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 de Securitização, 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 nas Garantias, 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 Capítulo XII, exceto se autorizado na forma deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Securitizadora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seus direitos no âmbito deles.

12.19.1. A Assembleia Especial mencionada na seção 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.

CAPÍTULO 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 Securitizadora, 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 Securitizadora;
- (iii) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, 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 Securitizadora; e
- (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 na Seção 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 na Seção 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 Securitizadora.

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

13.10. Caso a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Securitizadora 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 Seção 13.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou/e (b) caso a Assembleia Geral de que trata a Seção 13.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas

CAPÍTULO 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 e Fundo de Reservas serão descontadas pela Securitizadora 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, conforme indicadas no Anexo IX;
- (iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Seção 11.5 acima;
- (iv) todas as despesas de registro e custódia das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;
- (v) todas as despesas de registro e custódia dos CRI perante a B3;
- (vi) 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;
- (vii) 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;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontre aberta a Conta Centralizadora;
- (xi) 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;
- (xii) 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;

(xiii) 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;

(xiv) 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;

(xv) 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

(xvi) 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.

14.2. Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas em anexo ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e 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 Créditos Imobiliários, inclusive 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 Créditos 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 Securitizadora, que não pagas por esta.

14.4. Os titulares dos CRI 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. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, conforme aplicável, a Securitizadora 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 Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Securitizadora, 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 Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

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 Securitizadora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Securitizadora 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 a Seção 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 de Notas Comerciais, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, 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 de Notas Comerciais, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

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 Securitizadora 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 Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

CAPÍTULO 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 Securitizadora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Alameda dos Maracatins, nº 780, conj. 406, Indianópolis,
CEP 04089-001, São Paulo/SP
At.: Leandro Issaka
Tel.: (11) 5051-3592
E-mail: gestao@leveragesec.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo/SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br | pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora informará todos os fatos relevantes acerca da própria Securitizadora, 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 Securitizadora 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.

15.7. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando, às demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (vortex.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página portal.vortex.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

CAPÍTULO 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.

CAPÍTULO 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 Securitizadora, à Devedora, aos Avalistas, ao Imóvel, aos devedores dos Direitos Creditórios e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, ao Aval, à Alienação Fiduciária 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 Securitizadora 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 Securitizadora, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos deste Capítulo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora 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 Alvo 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 Securitizadora 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 Alvo 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 Capítulo XVI como possuindo também significados semelhantes.

Os fatores de risco relacionados à Securitizadora 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 Securitizadora

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 Securitizadora e de seu Capital

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

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

A operacionalização do pagamento dos Titulares de CRI exige a participação da Securitizadora 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 Securitizadora e dos demais prestadores de serviço envolvidos em tal pagamento. Caso a Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora. O ganho da Securitizadora 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 Securitizadora.

Risco da não realização da carteira de ativos:

A Securitizadora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de Créditos 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 Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários deverá assumir a custódia e administração dos Créditos 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 Securitizadora perante os Titulares.

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora

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 Securitizadora 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 Securitizadora, 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 Securitizadora é uma companhia securitizadora de Créditos Imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos 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 Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Créditos Imobiliários por parte dos devedores, a Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Risco operacional e risco de fungibilidade

A Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora, tampouco que, caso tais falhas se materializem, que não causarão prejuízo aos Titulares de CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviço da Emissão

A Securitizadora 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 Securitizadora, 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 Securitizadora, bem como ausência de opinião legal sobre due diligence de seu formulário de referência

A Securitizadora e o formulário de referência da Securitizadora 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 Securitizadora. Caso o formulário

de referência da Securitizadora 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 Securitizadora 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 Créditos 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 Securitizadora, 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 poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, 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 Securitizadora perante aqueles credores.

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

Os Créditos 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 Créditos 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 Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais e da Alienação Fiduciária 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 Créditos Imobiliários e, consequentemente, 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, consequentemente, 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 e da Alienação Fiduciária 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 Créditos 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 Securitizadora 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 Securitizadora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo de 2 (dois) dias contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora. 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 Securitizadora, 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 Securitizadora, 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 Securitizadora 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 Securitizadora, 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 Securitizadora não encontrará dificuldade na contratação do substituto, o que pode afetar negativamente os CRI, a Securitizadora 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 Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos 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 Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora 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 Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituem o patrimônio separado dos CRI, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a



capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, no mesmo sentido, qualquer atraso ou falha pela Securitizadora ou, ainda, na hipótese de sua insolvência, a capacidade da Securitizadora em realizar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderá ser adversamente afetada.

A Securitizadora 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 Créditos 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 Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos 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 Securitizadora poderá prejudicar a capacidade da Securitizadora de promover o respectivo pagamento aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 dos Créditos Imobiliários, que por sua vez



está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento da Devedora a qual pode ser afetada pela situação patrimonial e financeira da Devedora e/ou de algumas das sociedades que componham seu grupo econômico. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. 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 Créditos 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 Créditos 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 e 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 resgate antecipado compulsório dos CRI em decorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Na ocorrência 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 Créditos 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 Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

Conseqüentemente, 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 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 Securitizadora 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. 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 Securitizadora, a Devedora, e as Avalistas, 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, às Avalistas, 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 Créditos 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 Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos 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 Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

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

As informações financeiras da Securitizadora e da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias. Contudo, as informações financeiras da Securitizadora 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 Securitizadora 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 de concentração de devedores dos Créditos Imobiliários



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

Riscos Relacionados às Garantias

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

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Securitizadora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Securitizadora 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 Alienação Fiduciária perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

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

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

Caso qualquer das Avalistas 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.

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 Créditos 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 Créditos 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 de Notas Comerciais, 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.

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 Securitizadora.

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 Securitizadora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora 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 a 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 Securitizadora. 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 Securitizadora. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Securitizadora 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 Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora 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 Securitizadora, 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 Securitizadora, 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 Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta, o que poderão afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora e, 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 Securitizadora e dos devedores dos financiamentos de agronegócios. Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Devedora e a Securitizadora, 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



Securitizadora, 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 Securitizadora 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 Securitizadora e da Devedora

A Securitizadora 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 Securitizadora e da Devedora de prosseguirem com suas estratégias de negócios. Assim, a Securitizadora 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 Securitizadora e a Devedora atuam ou em outros mercados para os quais a Securitizadora 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.

CAPÍTULO 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, remição, 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 por Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e pela Securitizadora, exceto pelo disposto no Capítulo XII 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.

18.4.1. Caso seja necessário realizar aditamento a este Termo de Securitização que não seja relacionado a alterações compreendidas nos itens (i) a (iv) da Seção 18.4 acima, a Devedora deverá pagar multa por aditamento, correspondente a (i) 5% (cinco por cento) do Valor Total da Emissão, se o referido aditamento ocorrer entre a data de celebração deste Termo de Securitização até o 24° (vigésimo quarto) mês contado da data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) do Valor Total da Emissão, se o referido aditamento ocorrer entre o 25° (vigésimo quinto) mês e o 36° (trigésimo sexto) mês, ambos contados da data de celebração deste Termo de Securitização; e (iii) 1% (um por cento) do Valor Total da Emissão, se o referido aditamento ocorrer a partir do 37° (trigésimo sétimo) mês contado da data de celebração deste Termo de Securitização.

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 Securitizadora, 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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.

CAPÍTULO 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, 22 de maio de 2024.

ANEXO I

DATAS DE PAGAMENTO DOS CRI SÊNIOR

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	20/07/2024	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2024	Sim	Não	0,0000%
3	20/09/2024	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2024	Sim	Não	0,0000%
5	20/11/2024	Sim	Não	0,0000%
6	20/12/2024	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2025	Sim	Não	0,0000%
8	20/02/2025	Sim	Não	0,0000%
9	20/03/2025	Sim	Não	0,0000%
10	20/04/2025	Sim	Não	0,0000%
11	20/05/2025	Sim	Não	0,0000%
12	20/06/2025	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2025	Sim	Sim	1,6667%
14	20/08/2025	Sim	Sim	1,6949%
15	20/09/2025	Sim	Sim	1,7241%
16	20/10/2025	Sim	Sim	1,7544%
17	20/11/2025	Sim	Sim	1,7857%
18	20/12/2025	Sim	Sim	1,8182%

19	20/01/2026	Sim	Sim	1,8519%
20	20/02/2026	Sim	Sim	1,8868%
21	20/03/2026	Sim	Sim	1,9231%
22	20/04/2026	Sim	Sim	1,9608%
23	20/05/2026	Sim	Sim	2,0000%
24	20/06/2026	Sim	Sim	2,0408%
25	20/07/2026	Sim	Sim	2,0833%
26	20/08/2026	Sim	Sim	2,1277%
27	20/09/2026	Sim	Sim	2,1739%
28	20/10/2026	Sim	Sim	2,2222%
29	20/11/2026	Sim	Sim	2,2727%
30	20/12/2026	Sim	Sim	2,3256%
31	20/01/2027	Sim	Sim	2,3810%
32	20/02/2027	Sim	Sim	2,4390%
33	20/03/2027	Sim	Sim	2,5000%
34	20/04/2027	Sim	Sim	2,5641%
35	20/05/2027	Sim	Sim	2,6316%
36	20/06/2027	Sim	Sim	2,7027%
37	20/07/2027	Sim	Sim	2,7778%
38	20/08/2027	Sim	Sim	2,8571%
39	20/09/2027	Sim	Sim	2,9412%

40	20/10/2027	Sim	Sim	3,0303%
41	20/11/2027	Sim	Sim	3,1250%
42	20/12/2027	Sim	Sim	3,2258%
43	20/01/2028	Sim	Sim	3,3333%
44	20/02/2028	Sim	Sim	3,4483%
45	20/03/2028	Sim	Sim	3,5714%
46	20/04/2028	Sim	Sim	3,7037%
47	20/05/2028	Sim	Sim	3,8462%
48	20/06/2028	Sim	Sim	4,0000%
49	20/07/2028	Sim	Sim	4,1667%
50	20/08/2028	Sim	Sim	4,3478%
51	20/09/2028	Sim	Sim	4,5455%
52	20/10/2028	Sim	Sim	4,7619%
53	20/11/2028	Sim	Sim	5,0000%
54	20/12/2028	Sim	Sim	5,2632%
55	20/01/2029	Sim	Sim	5,5556%
56	20/02/2029	Sim	Sim	5,8824%
57	20/03/2029	Sim	Sim	6,2500%
58	20/04/2029	Sim	Sim	6,6667%
59	20/05/2029	Sim	Sim	7,1429%
60	20/06/2029	Sim	Sim	7,6923%

61	20/07/2029	Sim	Sim	8,3333%
62	20/08/2029	Sim	Sim	9,0909%
63	20/09/2029	Sim	Sim	10,0000%
64	20/10/2029	Sim	Sim	11,1111%
65	20/11/2029	Sim	Sim	12,5000%
66	20/12/2029	Sim	Sim	14,2857%
67	20/01/2030	Sim	Sim	16,6667%
68	20/02/2030	Sim	Sim	20,0000%
69	20/03/2030	Sim	Sim	25,0000%
70	20/04/2030	Sim	Sim	33,3333%
71	20/05/2030	Sim	Sim	50,0000%
72	20/06/2030	Sim	Sim	100,0000%

DATAS DE PAGAMENTO DOS CRI SUBORDINADO

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	20/07/2024	Não	Não	0,0000%
2	20/08/2024	Não	Não	0,0000%
3	20/09/2024	Sim	Não	0,0000%
4	20/10/2024	Não	Não	0,0000%
5	20/11/2024	Não	Não	0,0000%

6	20/12/2024	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2025	Não	Não	0,0000%
8	20/02/2025	Não	Não	0,0000%
9	20/03/2025	Sim	Não	0,0000%
10	20/04/2025	Não	Não	0,0000%
11	20/05/2025	Não	Não	0,0000%
12	20/06/2025	Sim	Não	0,0000%
13	20/07/2025	Sim	Sim	1,6667%
14	20/08/2025	Sim	Sim	1,6949%
15	20/09/2025	Sim	Sim	1,7241%
16	20/10/2025	Sim	Sim	1,7544%
17	20/11/2025	Sim	Sim	1,7857%
18	20/12/2025	Sim	Sim	1,8182%
19	20/01/2026	Sim	Sim	1,8519%
20	20/02/2026	Sim	Sim	1,8868%
21	20/03/2026	Sim	Sim	1,9231%
22	20/04/2026	Sim	Sim	1,9608%
23	20/05/2026	Sim	Sim	2,0000%
24	20/06/2026	Sim	Sim	2,0408%
25	20/07/2026	Sim	Sim	2,0833%
26	20/08/2026	Sim	Sim	2,1277%

27	20/09/2026	Sim	Sim	2,1739%
28	20/10/2026	Sim	Sim	2,2222%
29	20/11/2026	Sim	Sim	2,2727%
30	20/12/2026	Sim	Sim	2,3256%
31	20/01/2027	Sim	Sim	2,3810%
32	20/02/2027	Sim	Sim	2,4390%
33	20/03/2027	Sim	Sim	2,5000%
34	20/04/2027	Sim	Sim	2,5641%
35	20/05/2027	Sim	Sim	2,6316%
36	20/06/2027	Sim	Sim	2,7027%
37	20/07/2027	Sim	Sim	2,7778%
38	20/08/2027	Sim	Sim	2,8571%
39	20/09/2027	Sim	Sim	2,9412%
40	20/10/2027	Sim	Sim	3,0303%
41	20/11/2027	Sim	Sim	3,1250%
42	20/12/2027	Sim	Sim	3,2258%
43	20/01/2028	Sim	Sim	3,3333%
44	20/02/2028	Sim	Sim	3,4483%
45	20/03/2028	Sim	Sim	3,5714%
46	20/04/2028	Sim	Sim	3,7037%
47	20/05/2028	Sim	Sim	3,8462%

48	20/06/2028	Sim	Sim	4,0000%
49	20/07/2028	Sim	Sim	4,1667%
50	20/08/2028	Sim	Sim	4,3478%
51	20/09/2028	Sim	Sim	4,5455%
52	20/10/2028	Sim	Sim	4,7619%
53	20/11/2028	Sim	Sim	5,0000%
54	20/12/2028	Sim	Sim	5,2632%
55	20/01/2029	Sim	Sim	5,5556%
56	20/02/2029	Sim	Sim	5,8824%
57	20/03/2029	Sim	Sim	6,2500%
58	20/04/2029	Sim	Sim	6,6667%
59	20/05/2029	Sim	Sim	7,1429%
60	20/06/2029	Sim	Sim	7,6923%
61	20/07/2029	Sim	Sim	8,3333%
62	20/08/2029	Sim	Sim	9,0909%
63	20/09/2029	Sim	Sim	10,0000%
64	20/10/2029	Sim	Sim	11,1111%
65	20/11/2029	Sim	Sim	12,5000%
66	20/12/2029	Sim	Sim	14,2857%
67	20/01/2030	Sim	Sim	16,6667%
68	20/02/2030	Sim	Sim	20,0000%



69	20/03/2030	Sim	Sim	25,0000%
70	20/04/2030	Sim	Sim	33,3333%
71	20/05/2030	Sim	Sim	50,0000%
72	20/06/2030	Sim	Sim	100,0000%



ANEXO II

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICAS DA CCI – 1ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	SÃO PAULO, 22/05/2024
-------------------------------------	-----------------------

SÉRIE:	ÚNICA	NÚMERO:	1	TIPO DE CCI:	INTEGRAL
--------	-------	---------	---	--------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL:	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA				
CNPJ:	48.415.978/0001-40				
ENDEREÇO:	Alameda dos Maracatins, nº 780, conj. 406, Indianápolis				
CEP:	04.089-001	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.				
CNPJ:	22.610.500/0001-88				
ENDEREÇO:	Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros				
CEP:	05425-020	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL OU NOME:	L.L.E. FERRAGENS LTDA.				
CNPJ:	05.953.543/0001-47				
ENDEREÇO:	Av. Londres, n.º 174, Bonsucesso				
CEP:	21041-030	CIDADE:	Rio de Janeiro	UF:	RJ

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Endereço:	Rod.Washington Luiz, nº 0 - Loteamento Santo Antonio, Xerém - 4º Distrito de Duque de Caxias
Complemento:	Área C1-A1B
Cidade/UF:	Duque de Caxias/RJ
CEP:	25.251-085
Matrícula:	7.356
Cartório:	5º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Duque de Caxias/RJ, que está sob os serviços do 7º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Duque de Caxias/RJ
Valor do Imóvel:	R\$ 23.326.108,35 (vinte e três milhões, trezentos e vinte e seis mil e cento e oito reais e trinta e cinco centavos)
Título Aquisitivo:	Escritura pública de permuta
Data de Aquisição:	3 de outubro de 2022

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Valor do Crédito em 22/05/2024	R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)
Prazo	6 anos
Data Inicial	22/05/2024
Data Final	18/06/2030
Forma de Pagamento	Os pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais – 1ª Série deverão ser realizados pela Devedora mediante Transferência Eletrônica Direta - TED de recursos diretamente para Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Início dos Juros	18/07/2024
Início da Amortização	18/07/2025
Taxa de Juros Efetiva	2,35% ao mês
Atualização Monetária	Mensal de acordo com a Taxa DI
Forma de Reajuste	Acumulativa
Juros Moratórios	1%
Multa Moratória	2%
Índice Substituto	Conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais
Seguros	N/A
Taxa de Administração	N/A
Local de Pagamento	Rio de Janeiro/RJ

6. GARANTIAS	
Garantia Real	Sim
Modalidade da Garantia	Alienação Fiduciária do Imóvel

[Continua na próxima página.]



CARACTERÍSTICAS DA CCI – 2ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	SÃO PAULO, 22/05/2024
-------------------------------------	-----------------------

SÉRIE:	ÚNICA	NÚMERO:	2	TIPO DE CCI:	INTEGRAL
--------	-------	---------	---	--------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL:	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA				
CNPJ:	48.415.978/0001-40				
ENDEREÇO:	Alameda dos Maracatins, nº 780, conj. 406, Indianópolis				
CEP:	04.089-001	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.				
CNPJ:	22.610.500/0001-88				
ENDEREÇO:	Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros				
CEP:	05425-020	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL OU NOME:	L.L.E. FERRAGENS LTDA.				
CNPJ:	05.953.543/0001-47				
ENDEREÇO:	Av. Londres, nº 174, Bonsucesso				
CEP:	21041-030	CIDADE:	Rio de Janeiro	UF:	RJ

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL					
Endereço:	Rod. Washington Luiz, nº 0 - Loteamento Santo Antonio, Xerém - 4º Distrito de Duque de Caxias				
Complemento:	Área C1-A1B				
Cidade/UF:	Duque de Caxias/RJ				
CEP:	25.251-085				
Matrícula:	7.356				
Cartório:	5º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Duque de Caxias/RJ, que está sob os serviços do 7º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Duque de Caxias/RJ				
Valor do Imóvel:	R\$ 23.326.108,35 (vinte e três milhões, trezentos e vinte e seis mil e cento e oito reais e trinta e cinco centavos)				
Título Aquisitivo:	Escritura pública de permuta				
Data de Aquisição:	3 de outubro de 2022				

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Valor do Crédito em 22/05/2024	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)
Prazo	6 anos



Data Inicial	22/05/2024
Data Final	18/06/2030
Forma de Pagamento	Os pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais – 1ª Série deverão ser realizados pela Devedora mediante Transferência Eletrônica Direta – TED de recursos diretamente para Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Início dos Juros	18/07/2024
Início da Amortização	18/07/2025
Taxa de Juros Efetiva	5,00% ao mês
Atualização Monetária	Mensal de acordo com a Taxa DI
Forma de Reajuste	Acumulativa
Juros Moratórios	1%
Multa Moratória	2%
Índice Substituto	Conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais
Seguros	N/A
Taxa de Administração	N/A
Local de Pagamento	Rio de Janeiro/RJ

6. GARANTIAS	
Garantia Real	Sim
Modalidade da Garantia	Alienação Fiduciária do Imóvel

Em atendimento ao inciso V do artigo 2º do Suplemento “A” à Resolução CVM n.º 60, de 23 e dezembro de 2021, conforme alterada, sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as tabelas acima apresentam as principais características dos Créditos Imobiliários.

As tabelas acima, que resumem certos termos das CCI, 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 CCI, Notas Comerciais e demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo.



ANEXO III

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA 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 Alameda dos Maracatins, nº 780, conj. 406, Indianópolis, CEP 04.089-001, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (Primeira) Série e da 2ª (Segunda) Série da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela L.L.E. Ferragens LTDA.*” (“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 Securitizadora 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; (iii) o Aval; (iv) o Fundo de Despesas; e (v) o Fundo de Reservas. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora 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, 22 de maio de 2024.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 (“Custodiante”), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pelas CCI, emitidas, respectivamente, em 22 de maio de 2024, pela: (i) L.L.E. FERRAGENS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Londres, n.º 174, Bonsucesso, CEP 21.041-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.953.543/0001-47 (“Devedora”), em favor da LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o n.º 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Dos Maracatins, n.º 780, conj. 406, Indianópolis, CEP 04.089-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40 (“Securitizadora” e “Notas Comerciais”); e (ii) pela Securitizadora, em conjunto com o Custodiante, no valor total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), para a CCI – 1ª Série, e de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para a CCI – 2ª Série, conforme descritas no Anexo II do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (Primeira) Série e da 2ª (Segunda) Série da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela L.L.E. Ferragens LTDA.*” (“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, em duas séries, da 14ª (décima quarta) emissão, da Securitizadora (“Créditos Imobiliários”), declara à Securitizadora, 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 de Notas Comerciais; (ii) uma via digital da Escritura de Emissão da CCI 1; (iii) uma via digital da Escritura de Emissão da CCI 2; e (iv) uma via digital do Termo de Securitização.

São Paulo, 22 de maio de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Custodiante

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3
CPF n.º: 009.635.843-24

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 14ª (décima quarta) Emissão
Número da Série: 1ª Série Sênior e 2ª Série Subordinada
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: 55.000 (cinquenta e cinco 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, 22 de maio de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

ANEXO VI

OUTRAS EMISSÕES DA SECURITIZADORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Tipo	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	66.000.000,00	66.000	CDI + 4,000 %		1	ÚNICA 23/10/2023	20/10/2027	DEALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária
CRA	36.000.000,00	36.000	CDI + 5,950 %		2	ÚNICA 19/12/2023	25/10/2028	ZAIR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	94.304.000,00	94.304	IPCA + 10,000 %		4	ÚNICA 01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	3.000.000,00	3.000	IPCA + 13,000 %		5	1 22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	3.100.000,00	3.100	IPCA + 13,000 %		5	2 22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	2.600.000,00	2.600	IPCA + 13,000 %		5	3 22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	2.100.000,00	2.100	IPCA + 13,000 %		5	4 22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	10.881.000,00	10.881	CDI + 4,000 %		5	1 11/04/2024	28/05/2025	NICODEMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRA	69.996.000,00	69.996	CDI + 11,063 %		5	2 11/04/2024	20/05/2031	NICODEMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRA	5.823.000,00	5.823	CDI + 11,063 %		5	3 11/04/2024	20/05/2031	NICODEMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval

CRI	9.000.000,00	9.000	IPCA + 8,000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária
CRI	9.000.000,00	9.000	IPCA + 16,000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária
CRI	9.100.000,00	9.100	IPCA + 8,000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária
CRI	9.100.000,00	9.100	IPCA + 16,000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária
CRI	14.806.000,00	14.806	IPCA + 13,000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	14.806.000,00	14.806	IPCA + 13,000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	12.194.000,00	12.194	IPCA + 13,000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	12.194.000,00	12.194	IPCA + 13,000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel



ANEXO VII

(A) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos
Imóvel objeto da matrícula 7.356, do 5º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Duque de Caxias/RJ, que está sob os serviços do 7º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Duque de Caxias/RJ	Obras - Centro de Distribuição L.L.E. FERRAGENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.953.543/0001-47	Não	R\$ 55.000.000,00	100%	R\$ 20.000.000,00
Total:			R\$ 55.000.000,00	100%	R\$ 20.000.000,00



(B) CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[Continua na próxima página.]

OBRA: CD KING OURO - DUQUE DE CAXIAS - RJ
 LOCAL: Rodovia Washington Luiz (BR-40) - Bairro Santo Antônio - 4º Distrito de Duque de Caxias - RJ

CÓDIGO	DESCRIÇÃO	VALOR CUSTO
1	PROJETOS E CONSULTORIAS	398.080,50
2	SERVIÇOS TÉCNICOS	372.686,50
3	EQUIPE ADMINISTRATIVA, APOIO E DESPESAS MENSIS	2.793.624,34
4	INSTALAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRA, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	1.354.951,56
5	SERVIÇOS PRELIMINARES E SEGURANÇA DO TRABALHO	135.864,44
6	MOVIMENTO DE TERRA E DEMOLIÇÕES	1.850.000,00
7	CONTENÇÕES	992.333,01
8	FUNDAÇÕES PROFUNDAS	4.431.372,77
9	BLOCOS E BALDRAMES	8.418.432,60
10	SUPERESTRUTURA	8.238.538,65
11	ALVENARIAS	585.092,31
12	DIVISÓRIAS E FECHAMENTOS	59.989,46
13	IMPERMEABILIZAÇÕES	160.665,26
14	ESTRUTURA METÁLICA DE COBERTURA E MARQUISES	12.918.213,62
15	REVESTIMENTOS DE PISO	288.113,10
16	REVESTIMENTOS DE PAREDE	591.095,14
17	REVESTIMENTO DE TETOS	174.594,26
18	REVESTIMENTOS DE FACHADA	207.857,27
19	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO, FERRO E VIDROS	4.624.802,83
20	ESQUADRIAS DE MADEIRA	205.385,48
21	PINTURAS	378.604,89
22	LOUÇAS, METAIS, ACESSÓRIOS E ESPELHOS	197.052,79
23	MÁRMORES, GRANITOS E PEDRAS NATURAIS	57.257,51
24	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.786.781,75
25	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	2.065.123,38
26	COMBATE A INCÊNDIO	5.869.906,72
27	DRENAGEM	890.634,82
28	CLIMATIZAÇÃO	1.388.594,85
29	SISTEMAS ESPECIAIS	1.316.410,00
30	PAVIMENTAÇÃO EXTERNA	3.933.447,30
31	PAISAGISMO	192.973,50
32	COMUNICAÇÃO VISUAL	-
33	DECORAÇÃO	31.594,77
34	LIMPEZA	102.117,95
35	ITENS OMISSOS	-
	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	4.900.853,53
	TAXA PÓS OBRA	-
	VALOR TOTAL	74.913.046,84

	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25
99.520,13	99.520,13	199.040,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25,00%	25,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	55.902,98	55.902,98	55.902,98	55.902,98	74.537,30	74.537,30	-	-	-	-	-	-
0,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	20,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
279.362,43	279.362,43	279.362,43	279.362,43	279.362,43	279.362,43	279.362,43	279.362,43	279.362,43	279.362,43	279.362,43	-	-
10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%
135.495,16	135.495,16	135.495,16	135.495,16	135.495,16	135.495,16	135.495,16	135.495,16	135.495,16	135.495,16	135.495,16	-	-
10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%
20.379,67	20.379,67	13.586,44	13.586,44	13.586,44	13.586,44	13.586,44	13.586,44	13.586,44	6.793,22	6.793,22	-	-
15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%
277.500,00	1.017.500,00	555.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15,00%	50,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	595.399,80	396.933,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,00%	0,00%	60,00%	40,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	664.705,92	2.215.686,38	1.550.980,47	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,00%	15,00%	50,00%	35,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	1.262.764,89	4.209.216,30	2.946.451,41	-	-	-	-	-	-	-	-
0,00%	0,00%	15,00%	50,00%	35,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	823.853,87	4.531.196,26	2.059.634,66	823.853,87	-	-	-	-	-	-	-
0,00%	0,00%	10,00%	55,00%	25,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	146.273,08	263.291,54	87.763,85	87.763,85	-	-	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	45,00%	15,00%	15,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	17.996,84	17.996,84	23.995,78	-	-	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	40,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	160.665,26	-	-	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	2.583.642,72	2.583.642,72	2.583.642,72	2.583.642,72	2.583.642,72	-	-	-	-	-	-	-
0,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	100.839,58	100.839,58	86.433,93	-	-	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	25,00%	35,00%	35,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	59.109,51	206.883,30	206.883,30	118.219,03	-	-	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	35,00%	35,00%	20,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	87.297,13	87.297,13	-	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	207.857,27	-	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.312.401,41	2.312.401,41	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.692,74	102.692,74	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	189.302,45	189.302,45	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.526,40	98.526,40	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57.257,51	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
-	-	718.017,26	239.339,09	-	598.347,72	598.347,72	957.356,35	957.356,35	718.017,26	-	-	-
0,00%	0,00%	15,00%	5,00%	0,00%	12,50%	12,50%	20,00%	20,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	309.768,51	103.256,17	-	-	516.280,85	413.024,68	413.024,68	309.768,51	-	-	-
0,00%	0,00%	15,00%	5,00%	0,00%	0,00%	25,00%	20,00%	20,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	880.486,01	1.173.981,34	586.990,67	586.990,67	586.990,67	586.990,67	586.990,67	880.486,01	-	-	-
0,00%	0,00%	15,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	222.658,71	267.190,45	311.722,19	89.063,48	-	-	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	25,00%	30,00%	35,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.388.594,85	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.316.410,00	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	1.376.706,55	1.376.706,55	590.017,09	590.017,09	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	35,00%	35,00%	15,00%	15,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	192.973,50	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.594,77	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.117,95	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,00%	15,00%	15,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%
56.858,02	339.955,63	743.960,47	1.069.102,48	610.412,32	404.072,97	310.625,62	324.283,44	431.755,81	609.826,79	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
869.115,40	5.196.464,62	11.371.967,17	16.341.995,04	9.330.588,31	6.176.543,95	4.748.134,45	4.956.903,94	6.599.695,92	9.321.638,04	-	-	-
1,16%	8,10%	23,28%	45,09%	57,55%	65,79%	72,13%	78,75%	87,56%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%



ESTE CRONOGRAMA É INDICATIVO E NÃO VINCULANTE, SENDO QUE, CASO NECESSÁRIO, CONSIDERANDO A DINÂMICA COMERCIAL DO SETOR NO QUAL ATUA, A DEVEDORA PODERÁ DESTINAR OS RECURSOS PROVENIENTES DA INTEGRALIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS EM DATAS DIVERSAS DAS PREVISTAS NESTE CRONOGRAMA INDICATIVO, OBSERVADA A OBRIGAÇÃO DESTA DE REALIZAR A INTEGRAL DESTINAÇÃO DE RECURSOS ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI OU ATÉ QUE A DEVEDORA COMPROVE A APLICAÇÃO DA TOTALIDADE DOS RECURSOS OBTIDOS COM A EMISSÃO, O QUE OCORRER PRIMEIRO.

O CRONOGRAMA INDICATIVO É MERAMENTE TENTATIVO E INDICATIVO E, PORTANTO, SE, POR QUALQUER MOTIVO, OCORRER QUALQUER ATRASO OU ANTECIPAÇÃO DO CRONOGRAMA TENTATIVO TAL FATO NÃO IMPLICARÁ EM UM EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO. ADICIONALMENTE, A VERIFICAÇÃO DA OBSERVÂNCIA AO CRONOGRAMA INDICATIVO DEVERÁ SER REALIZADA DE MANEIRA AGREGADA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE UM MONTANTE DIFERENTE DAQUELE PREVISTO NO CRONOGRAMA INDICATIVO PARA UM DETERMINADO SEMESTRE PODERÁ SER COMPENSADA NOS SEMESTRES SEGUINTE

O CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PELA EMITENTE É FEITO COM BASE NA SUA CAPACIDADE DE APLICAÇÃO DE RECURSOS DADO (I) O HISTÓRICO DE RECURSOS POR ELA APLICADOS NO ÂMBITO DE SUAS ATIVIDADES; E (II) A PROJEÇÃO DOS RECURSOS A SEREM INVESTIDOS EM TAIS ATIVIDADES.



(C) ORÇAMENTO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ALVO

[Continua na próxima página.]

CÓDIGO	DESCRIÇÃO	DESPESAS INDIRETAS	ÁREAS EXTERNAS	GALPÃO / DOCAS / ADM / SALA DE BATERIAS	ÁREAS TÉCNICAS					VESTIÁRIOS / MOTORISTAS / GUARITA / BANHEIRO HELIPONTO / COBERTURA	ÁREA DE LAZER / DESCANSO COBERTO	TOTAL	%
					CASTELOS DE ÁGUA / ETA	LIXO	DESCARGA E SEPARAÇÃO	SUBESTAÇÃO	ESTAÇÃO TRATAMENTO				
1	PROJETOS E CONSULTORIAS	398.080,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	398.080,50	0,53%
2	SERVIÇOS TÉCNICOS	372.686,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	372.686,50	0,50%
3	EQUIPE ADMINISTRATIVA, APOIO E DESPESAS MENSAS	2.793.624,34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.793.624,34	3,73%
4	INSTALAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRA, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	1.354.951,56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.354.951,56	1,81%
5	SERVIÇOS PRELIMINARES E SEGURANÇA DO TRABALHO	135.864,44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135.864,44	0,18%
6	MOVIMENTO DE TERRA E DEMOLIÇÕES	-	1.850.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	1.850.000,00	2,47%
7	CONTENÇÕES	-	-	992.333,01	-	-	-	-	-	-	-	992.333,01	1,32%
8	FUNDAÇÕES PROFUNDAS	-	-	3.331.798,09	487.600,57	-	407.441,41	-	-	204.532,70	-	4.431.372,77	5,92%
9	BLOCOS E BALDRAMES	-	41.026,00	6.459.729,73	341.134,48	31.768,80	1.150.926,31	53.915,34	35.146,73	184.709,09	120.076,11	8.418.432,60	11,24%
10	SUPERESTRUTURA	-	-	7.628.581,98	57.906,96	66.669,64	231.495,00	84.488,39	48.112,27	121.284,42	-	8.238.538,65	11,00%
11	ALVENARIAS	-	-	543.472,20	-	-	-	-	1.647,00	39.973,11	-	585.092,31	0,78%
12	DIVISÓRIAS E FECHAMENTOS	-	-	25.731,86	-	-	-	-	-	34.257,60	-	59.989,46	0,08%
13	IMPERMEABILIZAÇÕES	-	-	60.757,10	18.825,68	23.062,75	-	15.691,46	2.678,50	39.649,76	-	160.665,26	0,21%
14	ESTRUTURA METÁLICA DE COBERTURA E MARQUISES	-	-	11.293.644,46	2.197,01	2.867,88	597.495,00	2.048,32	626,87	998.284,43	21.049,65	12.918.213,62	17,24%
15	REVESTIMENTOS DE PISO	-	-	240.970,64	-	-	-	-	-	47.142,46	-	288.113,10	0,38%
16	REVESTIMENTOS DE PAREDE	-	-	414.835,81	-	78.761,38	-	-	-	91.909,20	5.588,76	591.095,14	0,79%
17	REVESTIMENTO DE TETOS	-	-	150.619,07	-	-	-	-	-	23.975,20	-	174.594,26	0,23%
18	REVESTIMENTOS DE FACHADA	-	-	145.960,01	6.526,63	4.369,16	-	-	833,31	49.641,12	527,04	207.857,27	0,28%
19	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO, FERRO E VIDROS	-	1.468.694,67	2.793.610,72	22.487,04	28.365,00	-	12.535,50	14.318,65	284.791,24	-	4.624.802,83	6,17%
20	ESQUADRIAS DE MADEIRA	-	-	145.269,98	-	-	-	-	-	60.115,50	-	205.385,48	0,27%
21	PINTURAS	-	131.302,50	129.031,47	24.824,32	-	5.709,60	10.147,30	3.869,26	71.963,65	1.756,80	378.604,89	0,51%
22	LOUÇAS, METAIS, ACESSÓRIOS E ESPELHOS	-	-	126.440,91	6.862,50	1.010,16	1.299,30	-	-	60.982,92	457,00	197.052,79	0,26%
23	MÁRMORES, GRANITOS E PEDRAS NATURAIS	-	-	51.538,54	-	850,58	-	-	-	3.916,77	951,62	57.257,51	0,08%
24	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	-	314.770,50	2.389.997,22	67.868,04	21.618,17	72.612,20	1.717.375,91	16.082,87	100.713,79	85.743,04	4.786.781,75	6,39%
25	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	-	156.400,00	464.728,50	997.611,37	15.259,46	26.324,55	6.286,05	298.107,00	63.757,20	36.649,26	2.065.123,38	2,76%
26	COMBATE A INCÊNDIO	-	-	4.943.399,40	755.648,15	737,49	47.013,00	1.024,80	571,88	93.439,80	28.072,20	5.869.906,72	7,84%
27	DRENAGEM	-	886.247,27	-	-	4.387,55	-	-	-	-	-	890.634,82	1,19%
28	CLIMATIZAÇÃO	-	-	1.243.393,50	-	-	-	-	-	145.201,35	-	1.388.594,85	1,85%
29	SISTEMAS ESPECIAIS	-	34.898,10	1.204.587,85	18.208,50	-	-	-	-	58.715,55	-	1.316.410,00	1,76%
30	PAVIMENTAÇÃO EXTERNA	-	3.933.447,30	-	-	-	-	-	-	-	-	3.933.447,30	5,25%
31	PAISAGISMO	-	192.973,50	-	-	-	-	-	-	-	-	192.973,50	0,26%
32	COMUNICAÇÃO VISUAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
33	DECORAÇÃO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.594,77	31.594,77	0,04%
34	LIMPEZA	-	34.861,50	54.900,00	1.248,98	-	6.059,45	398,29	182,29	1.328,91	3.138,54	102.117,95	0,14%
35	ITENS OMISSOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
VALOR TOTAL DO ORÇAMENTO		R\$ 5.055.207,34	R\$ 9.044.621,34	R\$ 44.835.332,03	R\$ 2.808.950,21	R\$ 279.728,03	R\$ 2.546.375,83	R\$ 1.903.911,35	R\$ 422.176,62	R\$ 2.780.285,77	R\$ 335.604,79	R\$ 70.012.193,31	93,46%
7,00%	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	353.864,51	633.123,49	3.138.473,24	196.626,51	19.580,96	178.246,31	133.273,79	29.552,36	194.620,00	23.492,34	4.900.853,53	6,54%
0,00%	TAXA PÓS OBRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VALOR TOTAL		R\$ 5.409.071,86	R\$ 9.677.744,84	R\$ 47.973.805,28	R\$ 3.005.576,73	R\$ 299.308,99	R\$ 2.724.622,13	R\$ 2.037.185,14	R\$ 451.728,98	R\$ 2.974.905,77	R\$ 359.097,12	R\$ 74.913.046,84	100,00%



ANEXO VIII
MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

[CIDADE], [DATA]

À

Leverage Companhia Securitizadora

Alameda Dos Maracatins, nº 780, conj. 406, Moema

CEP 04.089-001, São Paulo/SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 3230-6633

E-mail: gestao@leveragesec.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza



Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br | pu@vortx.com.br (para fins de precificação)

Período: [--].[--].[--] até [--].[--].[--]

A L.L.E. FERRAGENS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Londres, nº 174, Bonsucesso, CEP 21.041-030, inscrita no CNPJ sob o nº 05.953.543/0001-47, neste ato, representada nos termos de seu contrato social (“Devedora”), nos termos do do Termo de Emissão de Notas Comerciais, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R\$ [--] ([--] reais) nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento ou Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]



Total destinado no semestre	R\$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora	R\$ [●]
Saldo a destinar	R\$ [●]
Valor Total da Oferta	R\$ [●]

Atenciosamente,

L.L.E. FERRAGENS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IX
RELAÇÃO DE DESPESAS

TOTAL	R\$ 55.000.000,00
Despesas Flat	-R\$ 259.360,18
Fundo de Reserva	-R\$ 161.414,43
Fundo de Despesas	-R\$ 200.000,00
Valor a ser Liberado	R\$ 54.379.225,39

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 16.500,00	0,00%	R\$ 16.500,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0230%	R\$ 12.650,00	0,00%	R\$ 12.650,00
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 2.297,35	0,00%	R\$ 2.297,35
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 10.441,00	0,00%	R\$ 10.441,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 42.000,00	11,15%	R\$ 47.270,68
Leverage	Distribuição	FLAT	-	R\$ 5.000,00	11,15%	R\$ 5.627,46
TN Advogados	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 55.000,00	14,86%	R\$ 64.599,48
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Vórtx	Escriturador	FLAT	-	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Vórtx	Escriturador da NC	FLAT	-	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 21.000,00	16,33%	R\$ 25.098,60
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
TOTAL				R\$ 227.663,31		R\$ 259.360,18



*Custos estimados

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 21.000,00	16,33%	R\$ 25.098,60	R\$ 25.098,60
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06	R\$ 14.342,06
Vórtx	Escriturador	ANUAL	-	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06	R\$ 14.342,06
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	R\$ 7.171,03
Vórtx	Escriturador da NC	ANUAL	-	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06	R\$ 14.342,06
Mazars	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.500,00	14,25%	R\$ 2.915,45	R\$ 2.915,45
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97	R\$ 54.023,64
Leverage	Taxa de Agente de Garantias	MENSAL	-	R\$ 1.000,00	11,15%	R\$ 1.125,49	R\$ 13.505,88
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00	R\$ 876,00
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008%	R\$ 440,00	0,00%	R\$ 440,00	R\$ 5.280,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$ 605,00	0,00%	R\$ 605,00	R\$ 7.260,00
TOTAL							R\$ 163.056,78

*Custos estimados

1º Aditamento - Termo de Securitização - CRI LLE Ferragens pdf

Código do documento cb71a82e-9331-46b0-82cd-9cf880205664



Assinaturas



HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO

Certificado Digital

henrique@leveragesec.com.br

Assinou



LEANDRO ISSAKA:30764461850

Certificado Digital

leandro@leveragesec.com.br

Assinou



VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846

Certificado Digital

vgh@vortx.com.br

Assinou



JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830

Certificado Digital

jej@vortx.com.br

Assinou

Eventos do documento

31 May 2024, 12:21:30

Documento cb71a82e-9331-46b0-82cd-9cf880205664 **criado** por GABRIEL DE CARVALHO THIELMANN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email:apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2024-05-31T12:21:30-03:00

31 May 2024, 12:29:42

Assinaturas **iniciadas** por GABRIEL DE CARVALHO THIELMANN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email: apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2024-05-31T12:29:42-03:00

31 May 2024, 12:30:55

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846 **Assinou**

Email: vgh@vortx.com.br. IP: 163.116.224.120 (163.116.224.120 porta: 13858). Dados do Certificado:

C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A3,CN=VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846. - DATE_ATOM: 2024-05-31T12:30:55-03:00

31 May 2024, 12:40:33

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LEANDRO ISSAKA:30764461850 **Assinou** Email:

leandro@leveragesec.com.br. IP: 177.26.232.105 (ip-177-26-232-105.user.vivozap.com.br porta: 64710). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB

G5,OU=A3,CN=LEANDRO ISSAKA:30764461850. - DATE_ATOM: 2024-05-31T12:40:33-03:00

31 May 2024, 13:34:12

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO **Assinou** Email: henrique@leveragesec.com.br. IP: 216.238.120.207 (216-238-120-207.constant.com porta: 38442). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. - DATE_ATOM: 2024-05-31T13:34:12-03:00

03 Jun 2024, 16:01:45

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830 **Assinou** Email: jej@vortex.com.br. IP: 163.116.224.113 (163.116.224.113 porta: 23594). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A3,CN=JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830. - DATE_ATOM: 2024-06-03T16:01:45-03:00

Hash do documento original

(SHA256):321e844ec480b6c2acf78d2d5a6d4897f6fd817e1c56d798e10f21145e796f32

(SHA512):fccd9ccd5604c72b0261c66f276816e8cf155474e3e23f1af5a1856d1fa41768832c9e31e3d3b9083319fca6d1bbd93d1f1f3fd29a026fd26a07de607995ce

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign