
3° (TERCEIRO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA.

Companhia Aberta

CNPJ nº 21.414.457/0001-12

**3º (TERCEIRO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA LEADS CIA SECURITIZADORA**

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações de capital aberto tipo B, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.414.457/0001-12, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, Cj.204, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, representada neste ato na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Leads").

Considerando que:

- i. Em 14 de agosto de 2015, a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda., sociedade empresária de responsabilidade limitada com propósito específico, com sede na cidade de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, à Rua Apipe Calarge, 905, Vila Carlota, CEP: 79.051-560, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.816.483/0001-86 ("Devedora" ou "Terras") emitiu em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06 ("Domus"), uma Cédula de Crédito Bancária nº 001, no valor total de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), com garantia fidejussória ("CCB-001"), por meio da qual foi concedido um financiamento imobiliário ("Financiamento Imobiliário") para viabilizar o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", no imóvel matriculado sob o nº 8.568 do Registro de Imóveis de Bonito/MS, conforme descrição anexa a CCB-001 ("Empreendimento Alvo"), ficando a Emitente obrigada a cumprir com todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes da CCB-001, conforme aditada em 27 de setembro de 2016, 15 de dezembro de 2017 e 08 de março de 2018 ("1º Aditamento CCB-001", "2º Aditamento CCB-001" respectivamente);
- ii. Para representar a totalidade dos créditos oriundos da CCB-001, em 14 de agosto de 2015 a Domus, emitiu as seguintes cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural com garantia fidejussória ("Escritura de Emissão", "CCI" e quando mencionadas em conjunto, "CCI-001"): (i) CCI nº 42, no montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais); (ii) CCI nº 43, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iii) CCI nº 44, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iv) CCI nº 45, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (v) CCI nº 46, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vi) CCI nº 47, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vii) CCI nº 48, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (viii) CCI nº 49, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (ix) CCI nº 50, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (x) CCI nº 51, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xi) CCI nº 90, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xii) CCI nº 91, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xiii) CCI nº 93, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) e (xiv) CCI nº 94, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); Posteriormente, em razão do 1º Aditamento CCB-001 e do 2º Aditamento CCB-

001, a CCI-001 foi aditada em 27 de setembro de 2016 ("1º Aditamento CCI-001") e 15 de dezembro de 2017 ("2º Aditamento CCI-001");

- III. Em 14 de agosto de 2016 foi celebrado o instrumento particular de cessão fiduciária de Recebíveis imobiliários em garantia e outras avenças ("Cessão Fiduciária de Recebíveis") em garantia a todas as obrigações assumidas pela Fiduciante nas CCIs, posteriormente aditado em 10 de setembro de 2015 ("1º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis"), 29 de janeiro de 2016 ("2º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis"), 29 de março de 2016 ("3º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis"), 27 de junho de 2016 ("4º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis"), 22 de julho de 2016 ("5º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis"), 27 de setembro de 2016 ("6º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis"), 15 de dezembro de 2017 ("7º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis") e 08 de março de 2018 ("8º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis");
- IV. Em 15 de dezembro de 2017, a CCI-001, com suas respectivas garantias já constituídas por alienações fiduciárias de imóveis e da cessão fiduciária de direitos creditórios, foram cedidas à Leads, conforme o: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").
- V. Em 15 de dezembro de 2017 a Terras emitiu em favor da Domus Companhia Hipotecária, com filial na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, à Avenida Barão de Studart, 2360, sala 505, Joaquim Távora, CEP 60120-002 ("Filial Domus"), uma Cédula de Crédito Bancário nº 055 ("CCB-055" e em conjunto com a CCB-001, "CCBs"), no valor total de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), por meio da qual foi concedido um financiamento imobiliário ("Financiamento Imobiliário"), para viabilizar o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", no imóvel matriculado sob o nº 8.568 do Registro de Imóveis de Bonito/MS, conforme descrição anexa a CCB-055 ("Empreendimento Alvo"), ficando a Devedora obrigada a cumprir com todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes da CCB-055;
- VI. Para representar a totalidade dos créditos oriundos da CCB-055, em 15 de dezembro de 2017, a Domus emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 394 através do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Com Garantia Real sob a Forma Escritural, nº 394 ("CCI-002" e quando em conjunto com a CCI-001 "CCIs"), no montante de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), qual, na mesma data, foi cedida

à Leads, conforme o: "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e a Domus, com interveniência anuência da Devedora, devidamente registrado sob o nº 303413 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-002" e quando em conjunto com a Cessão da CCI-001 "Cessões das CCIs");

- VII. Em razão das Cessões das CCIs, com o lastro da referida cessões, a Leads realizou a emissão de 36 (trinta e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Leads, com o valor unitário de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), atingindo o valor global da série de R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), sob o regime fiduciário e com garantias reais, mediante a celebração do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Companhia Securitizadora" ("Data de Emissão", "Emissão" "CRI" e "Termo de Securitização" respectivamente). Sendo que no encerramento da oferta, foram cancelados 09 (nove) CRIs, permanecendo 27 (vinte e sete) CRI em circulação, perfazendo o valor total de R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais);
- VIII. Em 08 de março de 2018, foram celebrados os seguintes aditamentos (i) 3º Aditamento CCB-001; (ii) 3º Aditamento CCB-001; (iii) 1º Aditamento CCB-055; (iv) 1º Aditamento CCI-002, sendo realizado o fracionamento da CCI-002 nas seguintes cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural ("Escritura de Emissão", "CCI" e quando mencionadas em conjunto, "CCI-002"): (i) CCI nº 109, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (ii) CCI nº 110, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iii) CCI nº 111, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iv) CCI nº 112, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (v) CCI nº 113, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vi) CCI nº 114, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vii) CCI nº 115, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (viii) CCI nº 116, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (ix) CCI nº 117, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); e (x) CCI nº 118, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); e (v) 8º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, equivocadamente, a Domus e a Filial Domus (conforme o caso) na qualidade de credora, e os Cedentes das CCIs como intervenientes anuentes, para permitir a Devedora a utilização do saldo contido na Conta Vinculada fins de reembolso de despesas incorridas no período de 15 de agosto de 2017 até o término da operação de Financiamento Imobiliário, conforme previsto no "8º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças" (1º Aditamento CCB-001", 2º Aditamento CCB-001, 3º Aditamento CCB-001, 1º Aditamento CCI-001, 2º Aditamento CCI-001; 3º Aditamento CCI-001, 1º Aditamento CCB-055, 1º Aditamento CCI-002, 1º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, 2º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, 3º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, 4º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, 5º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, 6º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, 7º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis e 8º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis quando em conjunto "Aditamentos");

- IX. Em 22 de maio de 2018, o Presidente do Banco Central do Brasil, pelo Ato do Presidente nº 1.338, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 12, inciso XV, alínea "a", do Regimento Interno, anexo à Portaria nº 84.287, de 27 de fevereiro de 2015, com fundamento no artigo 15, inciso I, alíneas "a" e "b" e parágrafo 2º, e no artigo 16, ambos da Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, decretou a liquidação extrajudicial da Domus;
- X. Em razão do cancelamento da autorização de funcionamento como instituição financeira da Orla DTVM ("Orla"), junto ao Banco Central do Brasil ("BCB"), e como consequência, seu descredenciamento como agente fiduciário junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), foi deferida nos termos do Ofício nº 10/2022/CVM/SSE/SSE-Assessoria proferido pelo Superintendente de Supervisão de Securitização - SSE em 25/03/2022 no âmbito do processo SEI nº 19957.008725/2021-16 a dispensa da contratação de novo agente fiduciário até o vencimento dos CRIs, e devidamente aprovada em Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 28 de abril de 2022;
- XI. Em virtude de reorganização societária, a Fid Trust Serviços Fiduciários Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.669.414/0001-57, cedeu o "Contrato de Prestação de Serviço de Agente de Garantia", para sua sócia controladora Fid Trust Participações Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.149.230/0001-00, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, situada à Avenida Queiroz Filho, nº 1.700, sala 707, bloco D, CEP 79002-160, Vila Hamburguesa, sendo substituído o Agente de Garantias com todas as obrigações e responsabilidade inerentes à Emissão e passando a ser responsável por determinadas obrigações em auxílio a Emissora ("Agente de Garantia" ou "Fid Trust Participações");
- XII. Em Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("AGT de 16/05/2023") realizada em 16 de maio de 2023, os titulares dos CRIs deliberaram pela retificação dos documentos que integram a Emissão para retratar de forma fidedigna a cessão ocorrida na data de Emissão do CRI, consistente no: (a) aditamento das CCBs, alterando a figura do credor à Leads; (b) aditar as CCIs para constar a constituição das garantias da operação, bem como, a Leads como credora das CCIs em razão das cessões e emissão de CRI; (c) Aditar os Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários em Garantia e outras avenças desvinculando a figura dos fundos como credores fiduciários para constar exclusivamente a Leads; (d) Aditar os Instrumentos Particulares de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e outras Avenças para constar a Leads como credora fiduciária da operação; e (e) Aditar o Termo de Securitização para excluir a figura do Agente Fiduciário em razão da dispensa da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); e
- XIII. Em Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 22 de novembro de 2023 ("AGT de 22/11/2023"), os titulares dos CRIs deliberaram pela prorrogação do prazo de vencimento da Emissão em 30 (trinta) meses, passando a vigorar até 15 de junho de 2026 ("Prorrogação do Vencimento"), com a possibilidade de extensão adicional de 18 (dezoito) meses à Prorrogação do Vencimento, condicionada a apresentação de novo projeto imobiliário referente ao Empreendimento Alvo, a ser apresentado em até 06 (seis) meses contando-se da AGT de 22/11/2023.

Com base nas premissas acima, resolve a Emissora celebrar o presente “3º (Terceiro) Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia Securitizadora” (“Aditamento”), conforme as cláusulas e condições abaixo.

Cláusula 1. | DO OBJETO DO ADITAMENTO.

1.1 Neste ato e na melhor forma de direito, para refletir as deliberações dos Titulares de CRI em AGT de 22/11/2023, a Emissora resolve por alterar este Termo de Securitização.

1.1.1 Os quadros, partes, capítulos, cláusulas, incisos, itens, alíneas, subitens e demais disposições alteradas, suprimidas e/ou substituídas passarão a ter a redação conforme abaixo:

1.1.2 Alterar a redação da clausula 2ª, exclusão dos itens 11, 14 e 15 passando a vigorar com a seguinte redação:

Cláusula 2ª. | IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

2.1. Os CRIs da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

1. Emissão: 1ª (primeira);
2. Série: 1ª (primeira);
3. Quantidade de CRI: 27 (vinte e sete)
4. Valor Global da Série: R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil de reais) na data da emissão;
5. Valor Nominal Unitário de Emissão: R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) na data da emissão;
6. Prazo de Duração: 3.104 (três mil, cento e quatro) dias;
7. Atualização Monetária: IPCA/IBGE, calculado conforme a Cláusula 5.1 abaixo;
8. Juros remuneratórios: 8,0000% (oito por cento) ao ano, base 252 dias úteis calculados conforme a Cláusula 4.2 abaixo;
9. Periodicidade de Pagamento da Amortização e Juros Remuneratórios: Parcela Bullet do saldo da dívida e obrigatoriedade de amortizações extraordinárias trimestrais. Com relação à CCB-001, o Valor de Principal não amortizado será remunerado da seguinte forma: (i) a 130% da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.2 acima, no período compreendido entre a Data de Emissão e o dia 14.08.2017; e (ii) a IPCA/IBGE" + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.2 acima, no período compreendido entre 15.08.2017 e a Data de Pagamento. No tocante à CCB-055, o Valor de Principal não amortizado será remunerado a IPCA/IBGE" + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias conforme Cláusula 2.2 acima, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento;
10. Pagamento de Juros: em 27 de outubro de 2023, na hipótese de atraso no pagamento do CRI decorrente do inadimplemento do Crédito Imobiliário, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.;

11. *Pagamento de Amortização: em 15 de junho de 2026, Adicionalmente ao pagamento da Parcela Bullet ora pactuada: serão efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na Conta Centralizadora e que exceder ao montante de R\$100.000,00 (cem mil reais), valor este relativo ao Fundo de Reserva, com base no saldo existente na Conta Centralizadora, respectivamente, no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro ("Antecipação Trimestral"), conforme o subitem 4 do Item II - Quadro Resumo das CCB.*
12. *Regime Fiduciário: sim;*
13. *Garantia das CCBs: não há;*
14. *Garantia das CCBs: (i) Alienações Fiduciárias, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos Lotes do Empreendimento Alvo, devidamente constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; (iii) Fundo de Reserva, e (iv) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.*
- 14.1. *Razão de Garantia: Após a obtenção do termo de vistoria de obras (TVO), no competente Serviço de Registro de Imóveis, do Empreendimento Alvo e durante a vigência das Obrigações Garantidas, a somatória do (i) saldo dos recebíveis imobiliários cedidos fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, oriundos da celebração dos Contratos de Venda e Compra, descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ("Recebíveis"); e (ii) valor dos lotes alienados fiduciariamente ("Valor dos Lotes em Garantia") deverá ser superior a 160% (cento e sessenta por cento) do saldo devedor atualizado da Cédula ("Razão de Garantia"). A Razão de Garantia deverá ser apurada anualmente pelo Agente de Garantias a partir de 08/03/2018, tomando por base, no que se refere ao Valor dos Lotes em Garantia, um laudo de avaliação, por liquidação forçada, atualizado e emitido por empresa independente. Relativamente ao saldo dos Recebíveis, o Agente de Garantias deverá se pautar em seus próprios relatórios mensais de acompanhamento. Caso o Agente de Garantias venha a indicar que a Razão de Garantia fique abaixo do índice acima pactuado, deverá solicitar à Devedora a alienação fiduciária de lotes adicionais de forma a atender à Razão de Garantia contratada, sendo que o Emitente terá o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da comunicação por parte do Agente de Garantias, para o devido registro desta "Garantia Suplementar". Uma vez transcorrido o prazo para a formalização da Garantia Suplementar sem que a Fiduciante a tenha efetuada, caberá ao Agente de Garantias solicitar a amortização compulsória até o montante necessário ao reenquadramento da Razão de Garantia ("Amortização Extraordinária Compulsória").*
- 14.2. *Fundo de Reserva. Adicionalmente às Garantias, para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas neste Termo de Securitização, a Emissora concorda que, nos termos da CCB, a Emissora constituirá, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, em montante que deverá corresponder, a todo e qualquer momento, ao valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), (Volume Inicial), o fundo será constituído inicialmente pela Devedora por meio de depósito do respectivo valor na conta centralizadora.*
- 14.2.1. *Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Volume Inicial, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, mediante a retenção de valores obtidos da cobrança do Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, considerando-se o Volume Inicial, sendo certo que a Emissora poderá utilizar parte ou a integralidade da eventual liberação mensal de Recebíveis depositados na Conta Vinculada para recomposição do Fundo de Reserva.*
- 14.2.2. *Exauridos os recursos referentes à eventual liberação mensal dos Recebíveis, mencionados na item 14.2.1. acima, a recomposição do Fundo de Reserva, na forma prevista, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora e retido para este respectivo fim.*

- 14.2.3. Após a Liquidação da integralidade das obrigações relativas ao patrimônio separado dos CRI, os recursos presentes no Fundo de Reserva serão imediatamente liberados para a Devedora.
- 14.3. Ordem das Garantias: em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, as Garantias serão executadas ou excutidas, conforme o caso, em qualquer ordem, a exclusivo critério da Emissora, em até 02 (dois) Dias Úteis, contados a partir da ocorrência do evento ensejador.
15. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário no "MOA- Módulo de Distribuição de Ativos" e "CETIP2 I - Títulos e Valores Mobiliários", respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela B3, e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
16. Data de Emissão: 15 de dezembro de 2017;
17. Local de Emissão: São Paulo, SP;
18. Data de Vencimento Final: 15 de junho de 2026;
- 18.1. Poderá ser concedida extensão adicional de 18 (dezoito) meses à Data de Vencimento Final, condicionada a apresentação de novo projeto imobiliário referente ao Empreendimento Alvo aos Titulares de CRI até 22 de maio de 2024, a qual deverá ser objeto de aprovação pelos Titulares em Assembleia Geral de Titulares de CRI.
19. Taxa de Amortização: Parcela Bullet.
20. Forma: Os CRI serão nominativos e escriturais. Nesse sentido, para todos os fins de direito serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) por extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI, conforme o caso; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI em nome de cada titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3
21. Multa e Juros Remuneratórios: Na hipótese de atraso no pagamento dos CRIs, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 01% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou qualquer índice que vier a substituí-lo, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.
22. Cascata de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item posterior somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o pagamento integral do item anterior:
- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data do pagamento mensal;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, se for o caso;
- c) Remuneração dos CRIs; e
- d) Amortização dos CRIs e encargos moratórios eventualmente incorridos.
23. Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

Da forma de distribuição dos CRI

- 2.2. Os CRIs da presente Emissão destinam-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos referidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), observado que todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Profissionais, nos termos da ICVM 554/14, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados, e sua

distribuição será realizada com esforços restritos, nos termos da Resolução CVM 160, conforme alterada, intermediada pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 17º andar, conj. 171, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.329.598/0001-67 ("Coordenador Líder"), instituição integrante do sistema de distribuição de valor mobiliários.

2.3. Os CRLs serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos do Contrato de Distribuição firmado entre a Emissora e o Coordenador Líder, estando automaticamente dispensados do registro de distribuição na CVM, em conformidade com a Resolução CVM 160.

2.3.1. Os CRLs somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da sua subscrição; (ii) apenas nos mercados de balcão organizado e não organizado, excluída a negociação em bolsa; e (iii) exclusivamente entre investidores qualificados.

2.4. Em conformidade com o Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRLs será de 6 (seis) meses a contar da data de início de distribuição ("Prazo de Colocação"), podendo ser prorrogado por iguais períodos de 6 (seis) meses até o seu encerramento, sendo que o Coordenador Líder realizará a comunicação no prazo de até 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, com os dados disponíveis à época, complementados semestralmente até o seu encerramento.

2.5. Para fins de atender ao previsto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem anexos (Anexos V, VI, VII e VIII) ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

1.1.3 A alteração da Cláusula 5º, passando a vigorar com a seguinte redação:

Cláusula 5ª. | AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

5.1. Não obstante o pagamento final de juros e de amortização ser realizado em 15 de junho de 2026, serão obrigatoriamente efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de janeiro, abril, julho e outubro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na Conta Centralizadora e que exceder ao montante de R\$100.000,00 (cem mil reais), no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro ("Antecipação Trimestral"), cabendo à Emissora responsabilidade pela operacionalização do pagamento desta Antecipação Trimestral.

1.1.4 Em razão dos Aditamentos e para refletir o disposto nas CCBs e CCIs, inclusão do item "r" na Cláusula 15, passando a vigorar com a seguinte redação:

r se a Devedora não apresentar novo projeto imobiliário referente ao Empreendimento Alvo, até 22 de maio de 2024.

1.1.5 Ajustar a redação das cláusulas 13.2 e 16.3, passando a vigorar com a seguinte redação:

13.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou em outro meio autorizado pela Resolução CVM 80, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente de Garantia por meio de comunicação por escrito.

16.3. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou e atestou a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

1.2 O anexo I ao Termo de Securitização, que contém as características dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, inclusive para os fins do Suplemento A e I do anexo normativo I da Resolução nº 60/21, passa a vigorar conforme o anexo a este Aditamento.

1.3 Para todos os efeitos, o presente Aditamento não altera nenhuma condição ou disposição do Termo de Securitização que não foi aqui expressamente no presente Aditamento, conforme consolidação do Anexo I, alterada, em especial as obrigações da Emissora e a garantia, nem faz presumir qualquer espécie de quitação, remissão e/ou novação, ou qualquer novo negócio jurídico da Emissora a respeito da Termo de Securitização.

Cláusula 2. | INEXISTENCIA DE NOVAÇÃO

2.1. A Emissora declara que não possuem qualquer intenção de novar o Termo de Securitização e seus aditivos, ficando mantido seus fluxos de pagamento, vencimentos e a garantia real da alienação fiduciária, sendo certo que a substituição dos devedores originais não formaliza nova contratação ou liberação de recursos novos.

Cláusula 3. | DA CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. Em virtude das alterações ora vigentes, o Termo de Securitização passa a vigorar de acordo com os termos consolidados no Anexo I ao presente.

Cláusula 4. | DECLARAÇÕES

4.1. a Emissora declara que:

4.1.1. está devidamente autorizada a celebrar este Aditamento e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais para tanto;

4.1.2. a celebração deste Aditamento e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer disposição legal, contratual ou obrigação anteriormente assumida;

4.1.3. este Aditamento constitui obrigação lícita, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e condições, e cumpre em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, condições e previsões dos artigos 299 e seguintes do Código Civil;

4.1.4. cumpre em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

4.1.5. ratifica todas as declarações prestadas no Termo de Securitização, e neste Aditamento, atestando que nesta data, tais declarações permanecem verdadeiras e completas;

Cláusula 5. | DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente Aditamento não prejudicará a validade e a eficácia de suas demais cláusulas. Caso qualquer das cláusulas deste Aditamento venha a ser declarada nula, no todo ou em parte, a Emissora, de boa-fé, envidará esforços no sentido de substituir a cláusula declarada nula por outra de teor e objetivo equivalentes.

5.2. A Emissora declara expressamente, que o presente Aditamento foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade dos Titulares de CRIS e em perfeita relação de equidade.

5.3. As palavras e os termos constantes deste Aditamento, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente instrumento, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pela parte signatária deste Aditamento, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com o conceito consagrado no mercado de capitais brasileiro ou ainda conforme sua definição nas CCBs e nas CCLs.

5.4. A Emissora declara que opera seu negócio com alto padrão de conduta, e que, com relação ao propósito deste Aditamento concordam em cumprir todas as leis relacionadas à anticorrupção, antissuborno, lavagem de dinheiro, antitruste ou a conflito de interesses, tais como, o Decreto Brasileiro de Anticorrupção (Decreto nº 8.420/2015), a Lei de Ação Civil Pública (Lei nº 8.429/1992); a Lei Brasileira de Licitações (Lei nº 8.666/1993); a Lei de Conflito de Interesses (Lei Federal nº 12.813/2013); o Código Penal Brasileiro (Decreto-Lei nº 2.848/1940), e demais normas aplicáveis à Emissora relativas à lavagem de dinheiro (aqui definidas como “Leis Anticorrupção”), em relação a este Aditamento bem como aos negócios da Emissora.

5.5. Todos os Tributos incidentes ou que venham a incidir sobre o presente Aditamento, deverão ser recolhidos pelo seu contribuinte ou respectivo responsável tributário, conforme disposto na Legislação Aplicável.

Cláusula 6. | DA LEGISLAÇÃO E FORO

6.1. O presente Aditamento reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

6.2. Emissora elege o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado diretamente a este Aditamento, havendo formal e expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

6.3. reconhecem Emissora reconhece a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Aditamento de acordo com o art. 219 do Código Civil, **caso seja formalizado em formato eletrônico e/ou assinado pela Emissora por meio de certificados eletrônicos**, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.220-2”), declarando, desde já, plena anuência com a aposição das assinaturas física/eletrônicas neste Aditamento. Adicionalmente, a parte signatária deste Aditamento expressamente anui, autoriza, aceita e reconhece como válida qualquer forma de comprovação da autoria de suas respectivas assinaturas por meio de certificados eletrônicos, se for o caso, nos termos da MP 2.220-2, sendo certo que quaisquer de tais certificados serão suficientes para

comprovar a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Aditamento e seus termos, bem como a respectiva vinculação da Emissora às suas disposições.

A Emissora declara conhecimento do inteiro teor deste Aditamento, e por estarem justos e contratados manda elaborar o presente instrumento, o qual, depois de lido e achado conforme com o que desejava, aceita, outorga e assina em 4 (quatro) vias de igual teor, na forma da Lei, para que produza seus jurídicos efeitos.

São Paulo/SP, 13 de dezembro de 2023.

EMISSORA:

julia.freixo@leadsec.com.br

Assinado

D4Sign

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA

ANEXO I – 3º (TERCEIRO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEADS CIA SECURITIZADORA CELEBRADO EM 13 DE DEZEMBRO DE 2023

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

CONSOLIDAÇÃO DO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Aberta
CNPJ nº 21.414.457/0001-12

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEADS COMPANHIA
SECURITIZADORA**

Pelo presente instrumento particular, a parte abaixo qualificada:

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações de capital aberto tipo B, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.414.457/0001-12, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, Cj.204, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, representada neste ato na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Leads").

Considerando que:

- I. Em 14 de agosto de 2015, a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda., sociedade empresária de responsabilidade limitada com propósito específico, com sede na cidade de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, à Rua Apipe Calarge, 905, Vila Carlota, CEP: 79.051-560, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.816.483/0001-86 ("Devedora" ou "Terras") emitiu em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06 ("Domus"), uma Cédula de Crédito Bancária nº 001, no valor total de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), com garantia fidejussória ("CCB-001"), por meio da qual foi concedido um financiamento imobiliário ("Financiamento Imobiliário") para viabilizar o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", no imóvel matriculado sob o nº 8.568 do Registro de Imóveis de Bonito/MS, conforme descrição anexa a CCB-001 ("Empreendimento Alvo"), ficando a Emitente obrigada a cumprir com todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes da CCB-001, conforme aditada em 27 de setembro de 2016, 15 de dezembro de 2017 e 08 de março de 2018 ("1º Aditamento CCB-001", "2º Aditamento CCB-001" respectivamente);
- II. Para representar a totalidade dos créditos oriundos da CCB-001, em 14 de agosto de 2015 a Domus, emitiu as seguintes cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural com garantia fidejussória ("Escritura de Emissão", "CCI" e quando mencionadas em conjunto, "CCI-001"): (i) CCI nº 42, no montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais); (ii) CCI nº 43, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iii) CCI nº 44, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iv) CCI nº 45, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (v) CCI nº 46, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vi) CCI nº 47, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vii) CCI nº 48, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (viii) CCI nº 49, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (ix) CCI nº 50, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (x) CCI nº 51, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xi) CCI nº 90, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xii) CCI nº 91, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xiii) CCI nº 93, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) e (xv) CCI nº 94, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil

reais); Posteriormente, em razão do 1º Aditamento CCB-001 e do 2º Aditamento CCB-001, a CCI-001 foi aditada em 27 de setembro de 2016 ("1º Aditamento CCI-001") e 15 de dezembro de 2017 ("2º Aditamento CCI-001");

- III. Em 14 de agosto de 2016 foram celebrado o instrumento particular de cessão fiduciária de Recebíveis imobiliários em garantia e outras avenças ("Cessão Fiduciária de Recebíveis") em garantia a todas as obrigações assumidas pela Fiduciante nas CCIs, posteriormente aditado em 10 de setembro de 2015 ("1º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis"), 29 de janeiro de 2016 ("2º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis"), 29 de março de 2016 ("3º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis"), 27 de junho de 2016 ("4º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis"), 22 de julho de 2016 ("5º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis"), 27 de setembro de 2016 ("6º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis"), 15 de dezembro de 2017 ("7º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis") e 08 de março de 2018 ("8º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis");
- IV. Em 15 de dezembro de 2017, a CCI-001, com suas respectivas garantias já constituídas por alienações fiduciárias de imóveis e da cessão fiduciária de direitos creditórios, foram cedidas à Leads, conforme o: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").
- V. Em 15 de dezembro de 2017 a Terras emitiu em favor da Domus Companhia Hipotecária, com filial na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, à Avenida Barão de Studart, 2360, sala 505, Joaquim Távora, CEP 60120-002 ("Filial Domus"), uma Cédula de Crédito Bancário nº 055 ("CCB-055" e em conjunto com a CCB-001, "CCBs"), no valor total de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), por meio da qual foi concedido um financiamento imobiliário ("Financiamento Imobiliário"), para viabilizar o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", no imóvel matriculado sob o nº 8.568 do Registro de Imóveis de Bonito/MS, conforme descrição anexa a CCB-055 ("Empreendimento Alvo"), ficando a Devedora obrigada a cumprir com todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes da CCB-055;
- VI. Para representar a totalidade dos créditos oriundos da CCB-055, em 15 de dezembro de 2017, a Domus emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 394 através do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Com Garantia Real sob a Forma Escritural, nº 394 ("CCI-002" e quando em conjunto com a CCI-001 "CCIs"), no

montante de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), qual, na mesma data, foi cedida à Leads, conforme o: "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e a Domus, com interveniência anuência da Devedora, devidamente registrado sob o nº 303413 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-002" e quando em conjunto com a Cessão da CCI-001 "Cessões das CCIs");

- VII. Em razão das Cessões das CCIs, com o lastro da referida cessões, a Leads realizou a emissão de 36 (trinta e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Leads, com o valor unitário de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), atingindo o valor global da série de R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), sob o regime fiduciário e com garantias reais, mediante a celebração do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Companhia Securitizadora" ("Data de Emissão", "Emissão" "CRI" e "Termo de Securitização" respectivamente). Sendo que no encerramento da oferta, foram cancelados 09 (nove) CRIs, permanecendo 27 (vinte e sete) CRI em circulação, perfazendo o valor total de R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais);
- VIII. Em 08 de março de 2018, foram celebrados os seguintes adiamentos (i) 3º Aditamento CCB-001; (ii) 3º Aditamento CCB-001; (iii) 1º Aditamento CCB-055; (iv) 1º Aditamento CCI-002, sendo realizado o fracionamento da CCI-002 nas seguintes cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural ("Escritura de Emissão", "CCI" e quando mencionadas em conjunto, "CCI-002"): (i) CCI nº 109, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (ii) CCI nº 110, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iii) CCI nº 111, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iv) CCI nº 112, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (v) CCI nº 113, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vi) CCI nº 114, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vii) CCI nº 115, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (viii) CCI nº 116, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (ix) CCI nº 117, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); e (x) CCI nº 118, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); e (v) 8º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, equivocadamente, a Domus e a Filial Domus (conforme o caso) na qualidade de credora, e os Cedentes das CCIs como intervenientes anuentes, para permitir a Devedora a utilização do saldo contido na Conta Vinculada fins de reembolso de despesas incorridas no período de 15 de agosto de 2017 até o término da operação de Financiamento Imobiliário, conforme previsto no "8º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças" (1º Aditamento CCB-001", 2º Aditamento CCB-001, 3º Aditamento CCB-001, 1º Aditamento CCI-001, 2º Aditamento CCI-001; 3º Aditamento CCI-001, 1º Aditamento CCB-055, 1º Aditamento CCI-002, 1º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, 2º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, 3º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, 4º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, 5º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, 6º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, 7º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis e 8º Aditamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis quando em conjunto "Aditamentos");

- IX. Em 22 de maio de 2018, o Presidente do Banco Central do Brasil, pelo Ato do Presidente nº 1.338, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 12, inciso XV, alínea "a", do Regimento Interno, anexo à Portaria nº 84.287, de 27 de fevereiro de 2015, com fundamento no artigo 15, inciso I, alíneas "a" e "b" e parágrafo 2º, e no artigo 16, ambos da Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, decretou a liquidação extrajudicial da Domus;
- X. Em razão do cancelamento da autorização de funcionamento como instituição financeira da Orla DTVM ("Orla"), junto ao Banco Central do Brasil ("BCB"), e como consequência, seu descredenciamento como agente fiduciário junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), foi deferida nos termos do Ofício nº 10/2022/CVM/SSE/SSE-Assessoria proferido pelo Superintendente de Supervisão de Securitização - SSE em 25/03/2022 no âmbito do processo SEI nº 19957.008725/2021-16 a dispensa da contratação de novo agente fiduciário até o vencimento dos CRIs, e devidamente aprovada em Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 28 de abril de 2022;
- XI. Em virtude de reorganização societária, a Fid Trust Serviços Fiduciários Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.669.414/0001-57, cedeu o "Contrato de Prestação de Serviço de Agente de Garantia", para sua sócia controladora Fid Trust Participações Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.149.230/0001-00, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, situada à Avenida Queiroz Filho, nº 1.700, sala 707, bloco D, CEP 79002-160, Vila Hamburguesa, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Agente de Garantia" ou "Fid Trust Participações"), passando a ser responsável por determinadas obrigações em auxílio a Emissora;
- XII. Em Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("AGT de 16/05/2023") realizada em 16 de maio de 2023, os titulares dos CRIs deliberaram pela retificação dos documentos que integram a Emissão para retratar de forma fidedigna a cessão ocorrida na data de Emissão do CRI, consistente no: (a) aditamento das CCBs, alterando a figura do credor à Leads; (b) aditar as CCIs para constar a constituição das garantias da operação, bem como, a Leads como credora das CCIs em razão das cessões e emissão de CRI; (c) Aditar os Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários em Garantia e outras avenças desvinculando a figura dos fundos como credores fiduciários para constar exclusivamente a Leads; (d) Aditar os Instrumentos Particulares de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e outras Avenças para constar a Leads como credora fiduciária da operação; e (e) Aditar o Termo de Securitização para excluir a figura do Agente Fiduciário em razão da dispensa da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").
- XIII. Em Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 22 de novembro de 2023 ("AGT de 22/11/2023"), os titulares dos CRIs deliberaram pela prorrogação do prazo de vencimento da Emissão em 48 (quarenta e oito) meses, passando a vigorar até 15 de dezembro de 2027 ("Prorrogação do Vencimento"). A Prorrogação do Vencimento, está condicionada a apresentação de novo projeto imobiliário referente ao Empreendimento Alvo, a ser apresentado em até 06 (seis) meses contando-se da AGT de 22/11/2023.

Celebra o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Companhia Securitizadora*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora (“Séries”, “Emissão” e “CRI”, respectivamente), nos termos da Lei nº 14.430, e da Resolução CVM 60, o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

Cláusula 1ª. | OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CClIs (descritas nos Anexos II e III), descritos abaixo, aos CRIs de sua 1ª série da 1ª emissão (“Emissão”), conforme as características descritas na Cláusula 3ª abaixo.

1.1.1. Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pelas CClIs, decorrentes da emissão das CCBs, com valor nominal total de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio das Cessões das CClIs.

1.1.2. A presente Emissão de CRIs é realizada em consonância com o Estatuto Social da Emissora.

1.2. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal total de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), o qual, após a incidência do somatório (i) da Remuneração prevista nas CCBs, correspondente a mensalmente a 130% (cento e trinta por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, seguimento CETIP (“Taxa DI” e “CETIP”, respectivamente), quando os juros foram calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias uteis decorridos, desde 14 de agosto de 2015 até 14 de dezembro de 2017; e (ii) da Remuneração prevista nos subitens 7 e 8 do item 2.1 infra, no período referido no subitem 4.1.1 abaixo, perfaz o montante R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), na Data de Emissão.

1.3. A identificação completa do Empreendimento Imobiliário ao qual se vinculam os Créditos Imobiliários, e dos Lotes que resultaram de seu desmembramento, encontram-se no Anexo I ao presente Termo de Securitização e as características dos Créditos Imobiliários, encontram-se descritas nas CCBs, cujas cópias estão inseridas, respectivamente, nos Anexos II e III a este Termo de Securitização.

1.4. As CClIs representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e as Escrituras de Emissão das CClIs se encontram custodiadas pela Instituição Custodiante, devidamente registradas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento Cetip UTM (“Cetip UTM”), na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e nas respectivas Escrituras de Emissão.

1.4.1. A CCI-001 já se encontra integralizada.

1.4.2. A CCI-002 será integralizada em moeda corrente nacional pela Emissora, pelo seu valor nominal unitário devidamente atualizado e corrigido desde a sua emissão, à vista, conforme a subscrição e integralização dos CRI; sendo certo que, na data em que se verificar a efetiva integralização dos CRI e o encerramento de sua oferta, conforme o

item 2.4 abaixo, os recursos oriundos da integralização dos CRIs permanecerão depositados na conta corrente titularidade da Emissora ("Conta Centralizadora"), a ser informada pela mesma, e serão liberados após a dedução de R\$100.000,00 (cem mil reais), líquidos de impostos, para pagamento de despesas incorridas, a título de deságio.

1.5. O valor de integralização obtido por meio da distribuição dos CRI, correspondentes aos recursos provenientes da CCB-055, será integralmente aplicado para pagamento do valor a ser pago pela Emissora à Filial Domus nos termos da Cessão da CCI-002.

1.5.1. No tocante aos CRI, correspondentes aos recursos já liberados em sucessivas datas pretéritas por conta da CCI-001, em virtude de não ocorrer, na presente data, qualquer liquidação ou movimentação financeira, acorda, neste ato, que os Cedentes, em contrapartida à Cessões das CCIs descritas no presente, deverão subscrever quantidades de CRIs correspondente ao valor das respectivas CCIs cedidas.

1.6. As Escrituras de Emissão das CCIs, acima qualificadas, encontram-se devidamente custodiadas na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º-A do artigo 18 da Lei nº 10.931.

Cláusula 2ª. | IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.

2.1. Os CRIs da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

1. Emissão: 1ª (primeira);
2. Série: 1ª (primeira);
3. Quantidade de CRI: 27 (vinte e sete);
4. Valor Global da Série: R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) na data da emissão;
5. Valor Nominal Unitário de Emissão: R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) na data da emissão;
6. Prazo de Duração: 3.104 (três mil, cento e quatro) dias;
7. Atualização Monetária: IPCA/IBGE, calculado conforme a Cláusula 4.1 abaixo;
8. Juros remuneratórios: 8,0000% (oito por cento) ao ano, base 252 dias úteis calculados conforme a Cláusula 4.2 abaixo;
9. Periodicidade de Pagamento da Amortização e Juros Remuneratórios: Parcela *Bullet* do saldo da dívida e obrigatoriedade de amortizações extraordinárias trimestrais. Com relação à CCB-001, o Valor de Principal não amortizado será remunerado da seguinte forma: (i) a 130% da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme

Cláusula 3.2 acima, no período compreendido entre a Data de Emissão e o dia 14.08.2017; e (ii) a IPCA/IBGE" + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.2 acima, no período compreendido entre 15.08.2017 e a Data de Pagamento. No tocante à CCB-055, o Valor de Principal não amortizado será remunerado a IPCA/IBGE" + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias conforme Cláusula 2.2 acima, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento;

10. Pagamento de Juros: em 27 de outubro de 2023, na hipótese de atraso no pagamento do CRI decorrente do inadimplemento do Crédito Imobiliário, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.;
11. Pagamento de Amortização: em 15 de junho de 2026, Adicionalmente ao pagamento da Parcela Bullet ora pactuada: serão efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na Conta Centralizadora e que exceder ao montante de R\$100.000,00 (cem mil reais), valor este relativo ao Fundo de Reserva, com base no saldo existente na Conta Centralizadora, respectivamente, no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro ("Antecipação Trimestral"), conforme o subitem 4 do Item II - Quadro Resumo das CCBs.
12. Regime Fiduciário: sim;
13. Garantia das CCBs: não há;
14. Garantia das CCIs: (i) Alienações Fiduciárias, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos Lotes do Empreendimento Alvo, devidamente constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; (iii) Fundo de Reserva, e (iv) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.
- 14.1. Razão de Garantia: Após a obtenção do termo de vistoria de obras (TVO), no competente Serviço de Registro de Imóveis, do Empreendimento Alvo e durante a vigência das Obrigações Garantidas, a somatória do (i) saldo dos recebíveis imobiliários cedidos fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, oriundos da celebração dos Contratos de Venda e Compra, descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ("Recebíveis"); e (ii) valor dos lotes alienados fiduciariamente ("Valor dos Lotes em Garantia") deverá ser superior a 160% (cento e sessenta por cento) do saldo devedor atualizado da Cédula ("Razão de Garantia"). A Razão de Garantia deverá ser apurada anualmente pelo Agente de Garantias a partir de 08/03/2018, tomando por base, no que se refere ao Valor dos Lotes em Garantia, um laudo de avaliação, por liquidação forçada, atualizado e emitido por empresa

independente. Relativamente ao saldo dos Recebíveis, o Agente de Garantias deverá se pautar em seus próprios relatórios mensais de acompanhamento. Caso o Agente de Garantias venha a indicar que a Razão de Garantia fique abaixo do índice acima pactuado, deverá solicitar à Devedora a alienação fiduciária de lotes adicionais de forma a atender à Razão de Garantia contratada, sendo que o Emitente terá o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da comunicação por parte do Agente de Garantias, para o devido registro desta "Garantia Suplementar". Uma vez transcorrido o prazo para a formalização da Garantia Suplementar sem que a Fiduciante a tenha efetuada, caberá ao Agente de Garantias solicitar a amortização compulsória até o montante necessário ao reenquadramento da Razão de Garantia ("Amortização Extraordinária Compulsória").

- 14.2. Fundo de Reserva. Adicionalmente às Garantias, para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas neste Termo de Securitização, a Emissora concorda que, nos termos da CCB, constituirá, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, em montante que deverá corresponder, a todo e qualquer momento, ao valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), (Volume Inicial), o fundo será constituído inicialmente pela Devedora por meio de depósito do respectivo valor na conta centralizadora.
- 14.2.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Volume Inicial, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, mediante a retenção de valores obtidos da cobrança do Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, considerando-se o Volume Inicial, sendo certo que a Emissora poderá utilizar parte ou a integralidade da eventual liberação mensal de Recebíveis depositados na Conta Vinculada para recomposição do Fundo de Reserva.
- 14.2.2. Exauridos os recursos referentes à eventual liberação mensal dos Recebíveis, mencionados no item 14.2.1. acima, a recomposição do Fundo de Reserva, na forma prevista, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora e retido para este respectivo fim.
- 14.2.3. Após a Liquidação da integralidade das obrigações relativas ao patrimônio separado dos CRI, os recursos presentes no Fundo de Reserva serão imediatamente liberados para a Devedora.
- 14.3. Ordem das Garantias: em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, as Garantias serão executadas ou excutidas, conforme o caso, em qualquer ordem, a exclusivo critério da Emissora, em até 02 (dois) Dias Úteis, contados a partir da ocorrência do evento ensejador.
15. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário no "MOA- Módulo de Distribuição de Ativos" e "CETIP2 I - Títulos e

Valores Mobiliários", respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela B3, e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

16. Data de Emissão: 15 de dezembro de 2017;
17. Local de Emissão: São Paulo, SP;
18. Data de Vencimento Final: 15 de junho de 2026;
- 18.1. Poderá ser concedida extensão adicional de 18 (dezoito) meses à Data de Vencimento Final, condicionada a apresentação de novo projeto imobiliário referente ao Empreendimento Alvo aos Titulares de CRI até 22 de maio de 2024, a qual deverá ser objeto de aprovação pelos Titulares em Assembleia Geral de Titulares de CRI.
19. Taxa de Amortização: Parcela Bullet.
20. Forma: Os CRI serão nominativos e escriturais. Nesse sentido, para todos os fins de direito serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) por extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI, conforme o caso; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI em nome de cada titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3
21. Multa e Juros Remuneratórios: Na hipótese de atraso no pagamento dos CRIs, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 01% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou qualquer índice que vier a substituí-lo, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.
22. Cascata de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item posterior somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o pagamento integral do item anterior:
 - a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data do pagamento mensal;
 - b) Recomposição do Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, se for o caso;
 - c) Remuneração dos CRIs; e
 - d) Amortização dos CRIs e encargos moratórios eventualmente incorridos.
23. Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

Da forma de distribuição dos CRI

- 2.2. Os CRIs da presente Emissão destinam-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos referidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), observado que todos os fundos de investimento serão

considerados Investidores Profissionais, nos termos da ICVM 554/14, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados, e sua distribuição será realizada com esforços restritos, nos termos da Resolução CVM 160, conforme alterada, intermediada pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 17º andar, conj. 171, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.329.598/0001-67 ("Coordenador Líder"), instituição integrante do sistema de distribuição de valor mobiliários.

2.3. Os CRIs serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos do Contrato de Distribuição firmado entre a Emissora e o Coordenador Líder, estando automaticamente dispensados do registro de distribuição na CVM, em conformidade com a Resolução CVM 160.

2.3.1. Os CRIs somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da sua subscrição; (ii) apenas nos mercados de balcão organizado e não organizado, excluída a negociação em bolsa; e (iii) exclusivamente entre investidores qualificados.

2.4. Em conformidade com o Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRIs será de 6 (seis) meses a contar da data de início de distribuição ("Prazo de Colocação"), podendo ser prorrogado por iguais períodos de 6 (seis) meses até o seu encerramento, sendo que o Coordenador Líder realizará a comunicação no prazo de até 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, com os dados disponíveis à época, complementados semestralmente até o seu encerramento.

2.5. Para fins de atender ao previsto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem anexos (Anexos V, VI, VII e VIII) ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

Cláusula 3ª. | SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

3.1. Os CRIs, observado o disposto no 2.5.1 do presente Termo de Securitização, serão subscritos e integralizados na forma da Cláusula 3.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que ofertados em condição de igualdade a todos os investidores.

3.1.1. A integralização dos CRI será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional ou por meio de ativos e valores mobiliários, com relação aos recursos provenientes da CCB-055, ou por meio de CCIs e/ou por outros ativos e/ou valores mobiliários, no tocante a CCB-001, pelo seu Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário será acrescido de remuneração (Juros Remuneratórios e Correção Monetária), calculada pro rata die, a partir da Data da Primeira Subscrição e Integralização. O Preço de Subscrição poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição, calculados pro rata die, a partir da Data da Primeira Subscrição e Integralização até a data de sua efetiva integralização.

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

- 3.1.3. O montante total da integralização dos CRI será utilizado para pagamento das Cessões das CCIs.

Cláusula 4ª. | SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E ENCARGOS DE MORA

- 4.1. Cálculo do Saldo Devedor unitário do CRI com atualização monetária:

- 4.1.1. O Valor de Principal não amortizado será remunerado da seguinte forma: a "IPCA/IBGE" + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.2 abaixo, no período compreendido entre 15.12.2017 e a Data de Pagamento ("Remuneração");

Valor dos Juros:

$$J = VNA \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

"J" = Valor unitário de juros, devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, acumulados, aplicáveis à respectiva Data de Pagamento, em reais;

"VNA" = Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, observadas as amortizações aplicáveis;

"Fator de Juros" = Fator de spread, calculado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = \left[\left(1 + \frac{\text{Taxa}}{100} \right)^{\frac{DP}{252}} \right], \text{ onde}$$

"Taxa" = Taxa de juros expressa em 252 dias úteis, informada com 4 (quatro) casas decimais, correspondente a 8,0000 (oito inteiros) ao ano;

"DP" = Número de dias úteis entre a Data da Primeira Subscrição e Integralização e a data de atualização, primeiro evento ou data de vencimento; ou entre o último evento de juros e a data de atualização, próxima evento ou data de vencimento

Atualização Monetária:

A partir da Data da Emissão até o seu efetivo pagamento, o Valor Nominal da CCB será atualizado mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), sendo calculado da seguinte forma:

$$VN_{\alpha} = VNB \times C, \text{ onde:}$$

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

"VNB" = Valor Nominal Unitário na Data da Primeira Subscrição e Integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" = Fator acumulado da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

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

"n" = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

"dup" = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Subscrição e Integralização ou a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro;

"dut" = número de dias úteis contidos entre a última e a próxima data de aniversário, sendo "dut" um número inteiro;

"NI_k" = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

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

Sendo que:

- (i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade.
- (ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão, responsável por seu cálculo;
- (iii) Os fatores resultantes da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (iv) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento;

- (v) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

O Valor Nominal das CCBs será atualizado mensalmente, considerando, para efeitos da fórmula acima, todo dia 15 (quinze) de cada mês como “data de atualização” (“Data de Atualização”).

- 4.1.2. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

- 4.1.3. Se, em até um dia útil antes de quaisquer datas de pagamento previstas nos itens 1.1 e subitem 4.1.1, não houver a divulgação do IPCA/IBGE, ou do índice que vier a substituí-lo, nos termos do Item 4.1.2 acima, será aplicada a projeção do IPCA/IBGE apurada pela Comissão de Acompanhamento Macroeconômico da Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro - Anbima para o mês em curso (“PA”) e, caso ainda não esteja disponível a PA Anbima, utilizar-se-á a variação do número índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior. A projeção será utilizada provisoriamente até a divulgação do número índice do mês em referência, desde que a divulgação do índice referente ao mês em referência ocorra até 4 (quatro) dias úteis antes da próxima data de aniversário. Caso a PA seja utilizada para fins de apuração de pagamentos ou pré-pagamentos extraordinários, não serão devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

- 4.2. Considera-se data de aniversário o dia 17 (dezessete) de cada mês ou o primeiro dia útil seguinte caso o dia 17 (dezessete) não seja dia útil.

- 4.3. Sempre que o dia do mês correspondente à data prevista para recebimento dos Créditos Imobiliários coincida com um dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referente ao CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra um Dia Útil.

- 4.4. A prorrogação prevista no item 4.3 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos um Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI

Cláusula 5ª. | AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

- 5.1. Não obstante o pagamento final de juros e de amortização ser realizado em 15 de junho de 2026, serão obrigatoriamente efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de janeiro, abril, julho e outubro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na Conta Centralizadora e que exceder ao montante de R\$100.000,00 (cem mil reais), no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro (“Antecipação Trimestral”), cabendo à Emissora responsabilidade pela operacionalização do pagamento desta Antecipação Trimestral.

- 5.2. Os CRI serão (i) amortizados extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, nas hipóteses de Aquisição Facultativa Parcial

das CCl's; ou (ii) integralmente resgatados na hipótese (a) de Aquisição Facultativa Total das CCl's, ou (b), em caso de declaração de vencimento antecipado das CCl's em razão de Evento de Vencimento Antecipado. Em qualquer caso, os eventos descritos nos itens desta cláusula deverão ser comunicados aos Titulares de CRI pela Emissora.

- 5.2.1. Para os fins da Cláusula 5.2 acima, "Aquisição Facultativa Total das CCl's" é a aquisição, pela Devedora, da totalidade das CCl's em circulação, as quais poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Devedora ou ser novamente colocadas no mercado;
- 5.2.2. Os pagamentos descritos no caput podem ser realizados por dação em pagamento sendo os critérios desta a serem definidos pelos investidores reunidos em assembleia geral
- 5.3. A amortização extraordinária alcançará, indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária, a nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada e comunicada ao Agente de Garantia, Titulares dos CRIs e à B3.

Cláusula 6ª. | OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

- 6.1. A Emissora obriga-se a divulgar em sua página na rede mundial de computadores todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Coordenador Líder, ao Agente Fiduciário, Agente de Garantia e Titulares de CRI por meio de comunicação por escrito.
- 6.2. A Emissora obriga-se, ainda, nos termos do artigo 89 da Resolução CVM 160.
- a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei 6.404 e com as regras emitidas pela CVM;
 - b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM.
 - c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, mantendo os documentos na sua página por um prazo de 03 (três) anos;
 - d) observar as disposições da Resolução CVM 44, no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - e) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Resolução CVM 44, comunicando imediatamente ao intermediário líder da oferta;
 - f) fornecer as informações solicitadas pela CVM; e

- g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente de Garantias, na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto na alínea "d" acima.

6.3. A Emissora obriga-se desde já divulgar em sua página da internet e em outros meios necessários, conforme Resolução CVM nº 17, o relatório anual, previamente preenchido pelo Agente de Garantia. Para tanto, compromete-se a informar e enviar as informações necessárias ao preenchimento do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente de Garantia, as quais deverão ser devidamente encaminhadas ao Agente de Garantia em até 30 (trinta) dias anteriores ao encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

6.4. A Emissora declara, ainda, que:

- a) nas exatas condições enunciadas nas Cessões das CCLs, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- b) observadas as disposições das Cessões das CCLs, a Emissora passou a ser legítima credora da Devedora;
- c) as Cessões das CCLs consubstanciam-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos;
- d) as CCBs consubstanciam-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicado no presente Termo de Securitização e seus anexos;
- e) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora, em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- f) a Emissora não oferece, na presente Emissão, direito de regresso contra o seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte a Emissora quanto às obrigações dos Cedentes, Domus e Filial Domus;
- g) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações dos Cedentes, Domus e Filial Domus;
- h) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos os seus aspectos, observadas as disposições das Cessões das CCLs; e

- i) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável

Cláusula 7ª. | REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. Na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCLs, as Aliações Fiduciárias, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Conta Vinculada, a Coobrigação da Devedora e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

7.2. Os Créditos Imobiliários, as CCLs, as Aliações Fiduciárias, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Conta Vinculada, a Coobrigação da Devedora e a Conta Centralizadora sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRIs.

7.3. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários as CCLs, a Aliação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Conta Vinculada, a Coobrigação da Cedente e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRIs.

7.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, do principal, juros moratórios e eventuais encargos acessórios.

7.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado, em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, nos termos do Artigo 28, parágrafo único da Lei 14.430.

7.6. Pelas atividades de gestão e administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus a parcela remuneração líquidas mensais no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais), sendo cada parcela devida nas mesmas datas de pagamento dos CRI. A remuneração será corrigida anualmente pelo IGP-M, com base na Data da Emissão dos CRI, e será arcada com recursos mantidos na Conta Centralizadora.

7.7. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

7.7.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- a) a custódia da via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e conservação dos documentos em vias originais que dão origem aos Crédito Imobiliários serão de responsabilidade da Devedora;

- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Devedora dentro do sistema de controle da Emissora, sendo que caberá à Emissora (c.1) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos imobiliários; (c.2) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e
- d) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.
- 7.8. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Cláusula 8ª. | DA DISPENSA DO AGENTE FIDUCIÁRIO

- 8.1. Em razão do cancelamento da autorização de funcionamento como instituição financeira da Orla DTVM ("Orla"), junto ao Banco Central do Brasil ("BCB"), e como consequência, seu descredenciamento como agente fiduciário junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), foi deferido deferida nos termos do Ofício nº 10/2022/CVM/SSE/SSE-Assessoria proferido pelo Superintendente de Supervisão de Securitização - SSE em 25/03/2022 no âmbito do processo SEI nº 19957.008725/2021-16, a dispensa da contratação de novo agente fiduciário até o vencimento dos CRIs, e devidamente aprovada em Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 28 de abril de 2022 ("Ofício").
- 8.2. Em razão do Ofício, as obrigações inerentes ao Agente Fiduciário, no que couber, são assumidas pela Emissora, que representará os interesses dos Titulares dos CRI, com o auxílio do Agente de Garantias, mas principalmente por:
- 8.2.1. zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRIs, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, para com a administração do Patrimônio Separado;
- 8.2.2. verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade conforme disposto neste Termo de Securitização, de acordo com o relatório disponibilizado pelo Agente de Garantias;
- 8.2.3. verificar 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.
- 8.2.4. manter atualizada a relação de titulares dos CRIs e seus endereços mediante;
- 8.2.5. manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;

- 8.2.6. adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRIS, bem como, à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetadas ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- 8.2.7. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza sede do estabelecimento principal da Emissora, da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- 8.2.8. comunicar os Titulares de CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir de sua ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora ou pela Devedora, de quaisquer obrigações atinentes a qualquer dos Documentos da Operação, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) à B3; e (c) ao BCB, se aplicável;
- 8.2.9. disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado pelo Agente de Garantias aos Titulares de CRIs e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website
- 8.2.10. Disponibilizar o relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, a ser preenchido pelo Agente de Garantias de acordo com informações prestadas pela Emissora;
- 8.2.11. comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de até 07 (sete) dias úteis contados da ciência do inadimplemento;
- 8.2.12. Disponibilizar aos Titulares de CRIS os Relatórios Mensais de acompanhamento das garantias, elaborado pelo Agente de Garantias
- 8.2.13. realizar o acompanhamento das garantias nos termos dos documentos da operação;

Cláusula 9ª. | LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 9.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs, na forma estabelecida na Cláusula 10ª, abaixo, e na Lei nº 9.514.
- 9.2. A Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por instituição administradora que vier a ser nomeada em Assembleia Geral, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

9.2.1. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

9.3. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado por instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, para liquidá-lo ou não conforme cláusula 9.2 acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora e/ou da Cedente, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada Titulares de CRI; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelos Titulares de CRI.

9.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e demais ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Caso os Créditos Imobiliários e demais ativos integrantes do Patrimônio Separado sejam transferidos à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI caberá a eles: (a) administrar os Créditos Imobiliários e demais ativos que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e demais ativos que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários e demais ativos que integram o Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

9.5. Em caso de vencimento antecipado, de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e/ou não recebimento de recursos advindos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as despesas sob responsabilidade do Patrimônio Separado serão suportadas pelo próprio Patrimônio Separado, caso não seja suficiente, os titulares do CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora e gozarão das mesmas garantias dos Créditos Imobiliários, preferindo a estes na ordem de pagamento.

Cláusula 10ª. | ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

10.1. Os titulares dos CRIs poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRIs.

10.2. A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pela CVM;
- b) pela Emissora; ou
- c) por Titulares dos CRI.

10.3. A convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs far-se-á na forma do § 3º do Art. 30 da Lei 14.430, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRIs em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em Circulação.

10.4. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

10.5. Os titulares dos CRIs poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

10.6. O Agente de Garantias deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRIs as informações que lhe forem solicitadas

10.7. A cada CRI corresponderá 1 (um) voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404.

10.8. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

10.9. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs a que comparecerem todos os Titulares dos CRIs

Cláusula 11ª. | DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive os referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora instituição a ser nomeada em Assembleia Geral;

- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRIs e realização dos Créditos Imobiliários, da CCI, da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Conta Vinculada, da Coobrigação da Devedora e da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente de Garantia, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a parti, da data de emissão dos CRIs, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRIs e/ou sobre os Créditos Imobiliários, CCBs, CCIs e Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto e tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e
- f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

11.2. Serão de responsabilidade da Devedora:

- a) despesas com as publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- b) honorários e demais verbas e despesas devidos a advogados e consultores, incorridos em razão da análise e/ou elaboração dos Documentos da Operação, realização de diligência legal e emissão de opinião legal;
- c) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, em razão da presente oferta pública restrita; e
- d) eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Emissora relacionada aos CRI, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável.

11.3. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, as despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, podendo a Emissora deduzir esses valores do fluxo de pagamento dos CRI, sem prejuízo do direito dos Titulares de CRI, por meio da Emissora, de cobrarem da Devedora os valores por ela devidos

11.4. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, seja na forma de recursos ou de créditos tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora na conta indicada por esta em até 5 (cinco) Dias Úteis.

11.5. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo IX a este Termo de Securitização.

Cláusula 12ª. | FATOS DE RISCO

12.1. O investimento nos CRIs envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRIs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, às Garantias e aos próprios CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento.

- a) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia securitizadora através da emissão de certificados de recebíveis, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Crédito Imobiliários representados por CCBs, representativas das CCIs que lastreiam os CRIs. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos presentes CRIs. Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, em Assembleia Geral de Titulares de CRIs, os Titulares de CRIs poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRIs.
- b) Riscos relativos ao Setor de Atuação da Emissora: A atividade da Emissora está sujeita à regulamentação da CVM. Alterações na atual regulamentação poderão gerar um aumento nos custos de securitização o que pode tornar o negócio desaconselhável do ponto de vista econômico.
- c) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, e (ii) liquidação financeira das Garantias. Os recebimentos oriundos dos itens "i" e "ii" podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros, amortizações e demais valores devidos aos Titulares de CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos mencionados recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

- d) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRIs, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- e) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRIs. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRIs de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda de investidores pela aquisição de CRIs. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRIs. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRIs venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.
- f) Crescimento da Emissora e do seu Capital. O capital social da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora
- g) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- h) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, 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 financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos da operação.
- i) Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários representados pelas CCBs que lastreiam a CCI, os quais constituem Patrimônio Separado. A Lei nº 14.430 e a Lei nº 10.931 possibilitam que os Créditos

Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, podendo, assim, afetar as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os presentes CRIs.

- i) Inadimplência da Devedora e Ausência de Coobrigação da Emissora: A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento pela Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRIs não consta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRIs dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função das CCBs em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRIs e, portanto, o risco de crédito da presente operação concentra-se na Devedora. A ocorrência de eventos que afetam a situação econômico-financeira da Devedora, assim como aqueles descritos nesta Cláusula, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRIs pela Emissora.
- k) Riscos Financeiros: Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geral mente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRIs, causando prejuízos aos seus titulares.
- l) Risco Tributário: A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRIs. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da CPMF ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre a movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRIs.
- m) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos presentes CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRIs poderão encontrar dificuldades negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos presente CRIs por todo o prazo da Emissão.
- n) Risco de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária: Os presentes CRIs estarão sujeitos, conforme definido neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária, inclusive, mas não exclusivamente na

hipótese de a Devedora optar pela liquidação antecipada voluntária das CCBs e na hipótese de extinção da taxa de juros caso não entrem em acordo com os Titulares de CRI em relação à nova taxa de juros. A ocorrência destes eventos poderá resultar em diminuição do horizonte de investimentos dos Titulares de CRIs dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRIs ou até mesmo em impossibilidade de reinvestimento.

- o) Quórum de Deliberação nas Assembleias de Titulares de CRIs: As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRIs serão aprovadas por 50% mais um dos CRIs em circulação presentes na respectiva Assembleia Geral, dependerão de aprovação por quórum qualificado. O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao titular de CRIs dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRIs pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.
- p) Risco em Função de Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos documentos da operação não foram objeto de análise pela referida autarquia.
- q) Risco de Realização da Oferta mesmo em caso de Colocação Parcial: A Emissão poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRIs, sendo que os CRIs que não forem colocados no âmbito da Emissão serão cancelados pela Emissora. A Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder e com a cedente, poderá decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente ao dos CRIs efetivamente colocados. Caso não haja a colocação da totalidade dos CRI a Emissora poderá, de comum acordo com a Cedente e o Coordenador Líder, cancelar a Emissão e os titulares de CRIs que já tiverem subscritos e integralizados os CRIs no âmbito da Oferta receberão do Coordenador Líder os montantes utilizados na integralização dos CRI no prazo previsto neste Termo de Securitização, deduzidos dos encargos e tributos devidos, não sendo devida, nessas hipóteses, qualquer remuneração ou atualização pela Emissora ou pelo Coordenador Líder aos referidos Titulares dos CRIs. Adicionalmente, em caso de distribuição parcial, a liquidez dos CRIs no mercado secundário poderá ser adversamente afetada.
- r) Risco de não constituição das Garantias: As Garantias não estão devidamente constituídas até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição de uma ou mais dessas garantias, principalmente em decorrência da burocracia e/ou exigências cartoriais. Com relação à Alienação Fiduciária de Imóveis, a viabilidade de seu registro imobiliário está condicionada ao prévio registro do título aquisitivo da Devedora junto aos órgãos competentes
- s) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos imóveis objeto

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

- t) Verificação da Capacidade da Devedora e/ou da Cedente de Honrar suas Obrigações: A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e/ou da Cedente (em função da coobrigação) de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e/ou pela Cedente poderá comprometer a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de cumprir as demais obrigações previstas nos documentos da operação.
- u) Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria: A auditoria realizada no âmbito da presente oferta teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora e/ou à Cedente. A não realização de um procedimento completo de auditoria, em especial a não verificação da regularidade do Imóvel em relação à legislação ambiental e verificação de antecessores, pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a regularidade das Garantias.
- v) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRIs, bem como a presente Oferta Pública Restrita não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com urna análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.
- w) Risco da Formalização do Lastro dos CRI: A emissão das CCBs deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Neste sentido, para a correta formalização e transferência das CCBs à Emissora, a CCBs e os Contratos de Cessão deverão ser registrados na competente junta comercial e no cartório de registro de títulos e documentos da sede da Emissora, respectivamente, sendo que, caso não sejam registrados, poderá haver a contestação por terceiros de suas regulares constituições, causando prejuízos aos Titulares de CRI.
- x) Demais Riscos: Os CRIs estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRIs também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRIs, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outras.

Cláusula 13ª. | PUBLICIDADE

13.1. As publicações relacionadas aos fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRIs serão efetuadas no jornal "o Dia" em circulação no Estado de São Paulo, devendo assim a Emissora encaminhar a referida publicação ao Agente de Garantia no mesmo dia de sua publicação, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente de Garantia e aos Titulares de CRI, alterar referido veículo, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou em outro meio autorizado pela Resolução CVM 80, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente de Garantia por meio de comunicação por escrito.

Cláusula 14ª. | REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

14.1. O presente Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do art. 23 da Lei 14.430 para que seja registrado o Regime Fiduciário, nos termos da declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização.

Cláusula 15ª. | VENCIMENTO ANTECIPADO

15.1. As dívidas contidas nas CCBs poderão ser consideradas antecipadamente vencida, e desde logo exigíveis, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, na hipótese de ocorrência de qualquer dos seguintes casos (cada, um "Evento de Vencimento Antecipado"), que as partes previstas nas CCBs reconhecem, desde logo, serem causa direta para aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora, tornando mais onerosa à obrigação de concessão de crédito assumida pelo credor nestas CCBs:

- a) alienação de ativos da Devedora que venham a estar ou estejam comprometidos ao credor, exceto (i) se para substituição no curso normal das atividades da Devedora (ii) se previamente autorizado pelo Credor;
- b) se a Devedora deixa, de cumprir no seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária das CCBs;
- c) descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária, assumida pela Devedora nas CCBs ou nos demais Documentos da Operação, e desde que tal inadimplemento não tenha sido sanado dentro de 10(dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação da Emissora ou do Agente de Garantia informando acerca da ocorrência do referido evento;
- d) se houver inadimplência não sanada nos prazos previstos nos respectivos instrumentos de quaisquer obrigações pecuniárias de valor individual ou cumulativo superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) da Devedora, em quaisquer operações financeiras fechadas junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional;
- e) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Devedora e/ou de qualquer sociedade que detenha, hoje ou

no futuro, o controle ou seja controlada direta ou indireta pela Emitente (“Afiliadas”), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora ou qualquer de suas Afiliadas ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Devedora ou qualquer de suas Afiliadas tiver sua falência ou insolvência civil decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;

- f) se houver qualquer mudança de controle direto ou indireto ou processo de reestruturação societária da Devedora sem a prévia e expressa anuência da Emissora Credor;
- g) se a Devedora não providenciar, anualmente, nos termos do item “(v)” da cláusula 3.1 das CCBs a renovação do relatório de avaliação de risco.
- h) prestação de garantias, pela Devedora e por suas Afiliadas, em financiamentos bancários para a construção dos empreendimentos da Devedora e/ou das Afiliadas, que gravem, onerem, restrinjam ou invalidem as obrigações e garantias pactuadas nas CCBs e nos Documentos da Operação;
- i) se forem prestadas pela Devedora informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas nas CCBs, que não tiverem sido sanadas, quando possível, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação da Emissora informando acerca da ocorrência do referido evento;
- j) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Empreendimento Alvo, se aplicáveis;
- k) decretada qualquer medida judicial que, de alguma forma, afete as garantias previstas nos Documentos da Operação;
- l) caso a Devedora não apresente, para o Agente de Garantia e para a Emissora, comprovante do registro dos Alienações Fiduciárias dos Lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da presente data;
- m) não obtenção do registro das CClIs na B3 dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura das CCBs;
- n) seja verificada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Devedora de quaisquer outras garantias que venham a ser eventualmente constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, desde que gere um efeito adverso relevante;
- o) descumprimento, pela Devedora, conforme o caso, das obrigações assumidas nas CCBs;

- p) caso, a qualquer tempo, os bens dados ou que venham a ser dados em garantia pela Devedora para cumprimento das Obrigações Garantidas sejam, total ou parcialmente, gravados com quaisquer ônus, ou ainda, se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, de tais garantias, desde que tais garantias não sejam substituídas ou reforçadas satisfatoriamente, nos termos e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos que vierem a formalizar as garantias; e
- q) se a Devedora não providenciar, anualmente, nos termos do item 3.1 (v) das CCBs a renovação do relatório de avaliação de risco.
- r) se a Devedora não apresentar novo projeto imobiliário referente ao Empreendimento Alvo, até 22 de maio de 2024.

Cláusula 16ª. | DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Sempre que solicitada pelos titulares dos CRIs, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização.

16.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

16.3. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou e atestou a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

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

16.5. O Agente de Garantia e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente de Garantia e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Devedora. A atuação do Agente de Garantia limita-se ao escopo das disposições do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

Cláusula 17ª. | NOTIFICAÇÕES

17.1. Todas as comunicações serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que Emissora venha a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Segue para a Emissora:

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA

Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi
São Paulo/SP, CEP 01.451-010
At. Julia Grasiela de Oliveira Freixo
Telefone: (11) 4550-4622
E-mail: julia.freixo@leadsec.com.br

17.2. As comunicações serão consideradas entregues quando (i) recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização; (ii) entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; ou (iii) após confirmação de envio de correspondência eletrônica. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

Cláusula 18ª. | FORO

18.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir as questões porventura resultantes deste Termo de Securitização.

O presente Termo de Securitização é firmado em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de dezembro de 2017.

ANEXO I – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

| Empreendimento | Endereço |
|------------------------|---|
| Solar do Lagos Fase II | Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, com área total de 368.708,00m ² , conforme descrita na matrícula nº 8.568 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Bonito/MS |

ANEXO II – ESCRITURA DA CCB-001

ANEXO III – ESCRITURA DA CCB-055

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

ANEXO V – DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

ANEXO VIII – ESCRITURA DE EMISSÃO DAS CCIs

ANEXO IX – TRATAMENTO FISCAL

TRATAMENTO FISCAL

Os Titulares de 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 ganhos porventura auferidos em operações com CRI

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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.

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 a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), estão sujeitas, atualmente, à alíquota zero de tais contribuições aplicáveis às receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda. 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% e 4%, respectivamente.

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).

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos Titulares de CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas atualmente previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ("Jurisdição de Tributação Favorecida").

Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio ("JOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional, 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 de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("JOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

ANEXO IX – ESCRITURA DE EMISSÃO DAS CCI_s

LEADS CRITerras TS 3Adit Prazo 2023 1213 pdf
Código do documento 658f76b3-40fd-4339-97db-f79172675510



Assinaturas



Julia Grasiela de Oliveira Freixo
julia.freixo@leadsec.com.br
Assinou



Eventos do documento

13 Dec 2023, 14:48:30

Documento 658f76b3-40fd-4339-97db-f79172675510 **criado** por SILVIA BUGANZA GOMES DA SILVA (903f8a29-d9bc-4272-988b-b21907809e26). Email:silvia.buganza@mzlaw.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-13T14:48:30-03:00

13 Dec 2023, 14:49:47

Assinaturas **iniciadas** por SILVIA BUGANZA GOMES DA SILVA (903f8a29-d9bc-4272-988b-b21907809e26). Email:silvia.buganza@mzlaw.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-13T14:49:47-03:00

13 Dec 2023, 15:23:22

JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA FREIXO **Assinou** - Email: julia.freixo@leadsec.com.br - IP: 179.191.70.174 (mvx-179-191-70-174.mundivox.com porta: 25448) - **Geolocalização: -23.585218 -46.682089** - Documento de identificação informado: 044.976.966-69 - DATE_ATOM: 2023-12-13T15:23:22-03:00

Hash do documento original

(SHA256):fe53d5171dd23eec1e9edb593d89f433f2edad581394132f2b8ea0f04090fd89

(SHA512):a0c95ebef4a1057c93aa1968bc6163d614407a3ca262e5381067265c78548b433aa8d326761d86692a205e548a1a2770870648ca589153a6378c4690f0b6acdc

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

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign