

---

**4º (QUARTO) 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

#### **4° (QUARTO) 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"); e

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

#### **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 Spipe Calarge, nº 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, 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 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 nº19957.008725/2021-16 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 CCl's para constar a constituição das garantias da operação, bem como, a Leads como credora das CCl's 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.
- XIV. Em Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 13 de março de 2024 ("AGT de 13/03/2024"), os titulares dos CRIs deliberaram pela aprovação da proposta da Devedora de Garantia Suplementar, com a inclusão de lotes adicionais do Empreendimento Alvo para recomposição da Razão de Garantias, conforme os itens 2.1 e subitem 14.1 deste Termo de Securitização, com prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da AGT de 13/03/2024 para formalização da Garantia Suplementar.
- XV. Em Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 12 de julho de 2024 ("AGT de 12/07/2024"), os titulares dos CRIs deliberaram pela: (i) Formalização da nomeação da TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Trustee"), para prestação dos serviços de agente fiduciário da Emissão;(ii) Em razão da aprovação da garantia suplementar da Emissão deliberar acerca da redistribuição das garantias da Emissão e a extensão do prazo de 45 (quarenta) dias contados da presente data, para formalização da Garantia Suplementar; (iii) Caso aprovado o itens (i) e (ii), acima, os Titulares deverão deliberar sobre a aprovação da elaboração dos aditamentos ou alteração dos documentos da Emissão para refletir o aprovado nos itens anteriores; (v) A autorização à Emissora e o agente fiduciário para que tomem todas as medidas necessárias para efetivar o deliberado acima, podendo tomar quaisquer documentos e adotar todas as providencias necessárias para o efetivo cumprimento do ora deliberado.

Com base nas premissas acima, resolve a Emissora celebrar o presente "4º (Quarto) 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 22/11/2023, AGT de 13/03/2024 e AGT de 12/07/2024, 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 redação conforme abaixo:

1.1.2 A alteração da Cláusula 5ª, itens 5.2 e 5.3, passando a vigorar com a seguinte redação:

[...]

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 CCLs; ou (ii) integralmente resgatados na hipótese (a) de Aquisição Facultativa Total das CCLs, ou (b), em caso de declaração de vencimento antecipado das CCBs em razão de Evento de Vencimento Antecipado. Em qualquer caso, os eventos descritos nos itens desta cláusula deverão ser comunicados ao Agente Fiduciário pela Emissora.

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 e ao Agente Fiduciário, Titulares dos CRIs e à B3.

1.1.3 Considerando a nomeação do Agente Fiduciário, alteram as cláusulas 6ª, itens (c), (g), e incluem o item (h) na cláusula 6.2, que vigorará com as seguintes redações:

#### **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.

[...]

c) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, e entregar ao Agente Fiduciário, suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, mantendo os documentos na sua página por um prazo de 03 (três) anos.



[...]

- g) *divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente de Garantias e Agente Fiduciário, na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto na alínea "d" acima.*
- h) *Entregar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social,*

1.1.4 Alterar a Cláusula 8ª, itens 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7 e 8.9, que vigorará com as seguintes redações:

#### **Cláusula 8ª | DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

- 8.1 *A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a **TRUSTREE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificado, que neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Resolução CVM 60/21 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.*
- 8.2 *O Agente Fiduciário declara que:*
- (i) *É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;*
  - (ii) *Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;*
  - (iii) *Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;*
  - (iv) *Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;*
  - (v) *Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;*
  - (vi) *A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:*
  - (vii) *Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;*

- (viii) *Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;*
- (ix) *Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;*
- (x) *Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;*
- (xi) *Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;*
- (xii) *Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;*
- (xiii) *Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.*
- (xiv) *Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;*
- (xv) *Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) com base no valor convencionado pelas partes do(s) Lotes I e Lotes II (Alienação Fiduciária de Lotes I) e (Alienação Fiduciária de Lotes II), alienados fiduciariamente, o(s) Lote(s) são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste 04º Aditamento ao Termo de Securitização; (ii) na data de assinatura deste 04º Aditamento ao Termo de Securitização, o saldo da Cessão de Recebíveis é inferior ao valor total emissão dos CRIs; (iii) na data de assinatura deste 04º Aditamento ao Termo de Securitização, as Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias estão devidamente constituídas.*
- (xvi) *Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;*

- (xvii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- (xviii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (xix) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xx) verificou a legalidade e ausência de vícios de operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;
- (xxi) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, inclusive por eventual condição suspensiva aplicável, os Créditos Imobiliários e suas Garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (xxii) não se encontra em nenhuma situação (a) de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Resolução CVM 17, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Resolução CVM 17, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora, com a Cedente e/ou com a Devedora que a impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xxiii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, em que venha a atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e
- (xxiv) na presente data verificou que não atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora.

8.3 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até (i) a integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

8.4 Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- (i) *prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Resolução CVM 17;*
- (ii) *elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Resolução CVM, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no art. 15 da Resolução CVM 17;*
- (iii) *colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, nas páginas do Agente Fiduciário, Emissora e CVM na rede mundial de computadores, onde deve permanecer pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;*
- (iv) *manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;*
- (v) *adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;*
- (vi) *exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;*
- (vii) *promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;*
- (viii) *manter os Titulares dos CRI, na forma da Resolução CVM 17, 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 Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;*
- (ix) *convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;*
- (x) *divulgar o valor unitário, calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do website [www.fiduciario.com.br](http://www.fiduciario.com.br), e/ou via central de atendimento; e*

- (xi) *fornecer à Emissora, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.*
- 8.5 *O Agente Fiduciário receberá da Emissora como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes até o vencimento da Emissão ou enquanto o Agente Fiduciário permanecer no exercício de suas funções.*
- 8.5.1 *As parcelas referidas acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação positiva acumulada do IGPM, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada "pro rata temporis";*
- 8.5.2 *No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) adotar medidas extrajudiciais e/ou judiciais cabíveis à proteção dos interesses dos titulares; (ii) atendimento às solicitações extraordinárias; (iii) execução das garantias ou dos CRI; (iv) participação em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; (v) realização de Assembleias Gerais de Titulares; (vi) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (vii) reestruturação das condições estabelecidas na emissão após sua integralização.*
- 8.5.3 *A remuneração definida na cláusula acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvando seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.*
- 8.5.4 *A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente, por escrito.*
- 8.5.5 *Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, estará sujeita a multa moratória de*

- 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.
- 8.5.6 *As parcelas serão acrescidas de (i) ISS; (ii) PIS; e (iii) COFINS, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.*
- 8.5.7 *Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.*
- 8.5.8 *No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.*
- 8.6 *O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada uma Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Resolução CVM 17.*

8.7 O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula 11ª.

8.8 O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

8.9 No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

1.1.5 Alterar a Cláusula 9ª, itens 9.1, 9.3 (b), 9.3 (c) e 9.4, que vigorará com as seguintes redações:

**Cláusula 9ª. | LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs, na forma estabelecida na Cláusula 10ª, abaixo, e na Lei nº 9.514.

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 pelo Agente Fiduciário ou por instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, para liquidá-lo ou não conforme cláusula 9.2 acima:

[...]

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 pelo Agente Fiduciário; 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 pelo Agente Fiduciário.

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 ao Agente Fiduciário 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 ao Agente Fiduciário ou 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.*

1.1.6 Alterar a Cláusula 10<sup>a</sup>, itens 10.1 e 10.2., que vigorará com as seguintes redações:

**Cláusula 10<sup>a</sup>. | 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;*
- c) *Agente Fiduciário; ou*
- a) *por Titulares dos CRI.*

1.1.7 Alterar a Cláusula 11<sup>a</sup>, itens 11.1 e 11.3., que vigorará com as seguintes redações:

**Cláusula 11<sup>a</sup>. | 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 e na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;*

[...]

c) *as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente de Garantia e Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;*

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 e/ou Agente Fiduciário, de cobrarem da Devedora os valores por ela devidos.

1.1.8 Alterar a Cláusula 12<sup>a</sup>, item 12.1., que vigorará com as seguintes redações:

**Cláusula 12<sup>a</sup>. | 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 Créditos Imobiliários representados por CCBs, representativas das CCl's 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, Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários representados pela CCl, CCBs dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. 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.

[...]

1.1.9 Alterar a Cláusula 13<sup>a</sup>, item 13.1. e 13.2., que vigorará com as seguintes redações:

**Cláusula 13<sup>a</sup>. | PUBLICIDADE**

13.1. As publicações relacionadas aos fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRIs serão efetuadas no jornal em circulação no Estado de São Paulo ou qualquer outro meio admitido em lei, devendo assim a Emissora encaminhar a referida publicação ao Agente Fiduciário no mesmo dia de sua publicação, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário 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.

1.1.10

Alterar a Cláusula 16ª, item 16.4 e 16.5., que vigorará com as seguintes redações:

**Cláusula 16ª. | DISPOSIÇÕES GERAIS**

[...]

16.3. *A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, 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 e o Agente Fiduciário não serão obrigados a efetuarem 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 Fiduciário 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 Fiduciário 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 Fiduciário 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.*

1.1.11

Alterar a Cláusula 17ª, item 17.1 e 17.2., que vigorará com as seguintes redações:

**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](mailto:julia.freixo@leadsec.com.br)

Segue para o Agente Fiduciário:

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

Endereço Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi,  
São Paulo/SP, CEP 04.538-133  
At. Estevam Borali  
Telefone: (11) 2197-4452  
E-mail: [eborali@trusteedtvm.com.br](mailto:eborali@trusteedtvm.com.br); [fiduciario@trusteedtvm.com.br](mailto:fiduciario@trusteedtvm.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.

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 CVM 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 mencionada no presente Aditamento, conforme consolidação do Anexo I, não fazendo presumir qualquer espécie de quitação, remissão e/ou novação, ou qualquer novo negócio jurídico da Emissora a respeito do Termo de Securitização.

## **Cláusula 2. | INEXISTENCIA DE NOVAÇÃO**

2.1. A Emissora declara que não possui 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. As Partes declaram 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 CCIIs.

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, 12 de julho de 2024.

Emissora:

---

**LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA**

Agente Fiduciário:

---

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**



**ANEXO I - 4º (QUARTO) 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 12 DE JULHO DE 2024**

**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 LEDS  
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");

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Quando referidos em conjunto, serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

**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 nº19957.008725/2021-16 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.
- XVI. Em Assembleia Geral dos Titulares do Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 13 de março de 2024 ("AGT de 13/03/2024"), os titulares dos CRIs deliberaram pela aprovação da proposta da Devedora de Garantia Suplementar, com a inclusão de lotes adicionais do Empreendimento Alvo para recomposição da Razão de Garantias, conforme os itens 2.1 e subitem 14.1 deste Termo de Securitização, com prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da AGT de 13/03/2024 para formalização da Garantia Suplementar.
- XVII. Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 12 de julho de 2024 ("AGT de 12/07/2024"), os titulares dos CRIs deliberaram pela: (i) Formalização da nomeação da TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Trustee"), para prestação dos serviços de agente fiduciário da Emissão; (ii) Em razão da aprovação da garantia suplementar da Emissão deliberar acerca da redistribuição das garantias da Emissão e a extensão do prazo de 45 (quarenta) dias contados da presente data, para formalização da Garantia Suplementar; (iii) Caso aprovado o itens (i) e (ii), acima, os Titulares deverão deliberar sobre a aprovação da elaboração dos aditamentos ou alteração dos documentos da Emissão para refletir o aprovado nos itens anteriores; (v) A autorização à Emissora e o agente fiduciário para que tomem todas as medidas necessárias para efetivar o deliberado acima, podendo tomar quaisquer documentos e adotar todas as providencias necessárias para o efetivo cumprimento do ora deliberado.

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\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos 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 UTVM ("Cetip UTVM"), 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 conseqüente 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 dos 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 9<sup>a</sup>-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.

2.1.1. 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, conforme substituída pela Resolução 60/21, 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 CCI;

#### **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 atualizado e 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 4.1.2 abaixo, no período compreendido entre 15.12.2017 e a Data de Pagamento ou entre duas Datas 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:

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

"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:

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

"VN<sub>a</sub>" = 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:

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

"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<sub>k</sub>" = 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<sub>k-1</sub>" = 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:  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{du}}$  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 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro dia útil seguinte caso o dia 15 (quinze) 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 CCBs em razão de Evento de Vencimento Antecipado. Em qualquer caso, os eventos descritos nos itens desta cláusula deverão ser comunicados ao Agente Fiduciário 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 e ao Agente Fiduciário, 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, em sua página na rede mundial de computadores, e entregar ao Agente Fiduciário, suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, 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 e Agente Fiduciário, na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto na alínea "d" acima;
- h) Entregar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social.

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 CCIs, 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 CCIs, a Emissora passou a ser legítima credora da Devedora;
- c) as Cessões das CCIs 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 CCl's; 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 CCl's, as Alienações 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 CCl's, as Alienações 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 CCl's, a Alienação 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 Créditos 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. | DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

8.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a **TRUSTREE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificado, que neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997,

da Resolução CVM 60/21 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

8.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
- (vii) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
- (viii) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
- (ix) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
- (x) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

- (xi) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (xiii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (xiv) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xv) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) com base no valor convencionado pelas partes do(s) Lotes I e Lotes II (Alienação Fiduciária de Lotes I) e (Alienação Fiduciária de Lotes II), alienados fiduciariamente, o(s) Lote(s) são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste 04º Aditamento ao Termo de Securitização; (ii) na data de assinatura deste 04º Aditamento ao Termo de Securitização, o saldo da Cessão de Recebíveis é inferior ao valor total emissão dos CRIs; (iii) na data de assinatura deste 04º Aditamento ao Termo de Securitização, as Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias estão devidamente constituídas.
- (xvi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xvii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;

- (xviii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (xix) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xx) verificou a legalidade e ausência de vícios de operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;
- (xxi) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, inclusive por eventual condição suspensiva aplicável, os Créditos Imobiliários e suas Garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (xxii) não se encontra em nenhuma situação (a) de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Resolução CVM 17, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Resolução CVM 17, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora, com a Cedente e/ou com a Devedora que a impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xxiii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, em que venha a atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;
- (xxiv) na presente data verificou que não atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora.

8.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até (i) a integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

8.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- (i) prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Resolução CVM 17;
- (ii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Resolução CVM, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no art. 15 da Resolução CVM 17;
- (iii) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, nas páginas do Agente Fiduciário, Emissora e CVM na rede mundial de computadores, onde deve permanecer pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;
- (iv) manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- (v) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
- (vi) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (vii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- (viii) manter os Titulares dos CRI, na forma da Resolução CVM 17, 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 Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix) convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

- (x) divulgar o valor unitário, calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do website [www.fiduciario.com.br](http://www.fiduciario.com.br), ou via central de atendimento; e
- (xi) fornecer à Emissora, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

8.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes até o vencimento da Emissão ou enquanto o Agente Fiduciário permanecer no exercício de suas funções.

8.5.1. As parcelas referidas acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação positiva acumulada do IGPM, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada “pro rata temporis”;

8.5.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) adotar medidas extrajudiciais e/ou judiciais cabíveis à proteção dos interesses dos titulares; (ii) atendimento às solicitações extraordinárias; (iii) execução das garantias ou dos CRI; (iv) participação em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; (v) realização de Assembleias Gerais de Titulares; (vi) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (vii) reestruturação das condições estabelecidas na emissão após sua integralização.

8.5.3. A remuneração definida na cláusula acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvando seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.



- 8.5.4. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente, por escrito.
- 8.5.5. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.
- 8.5.6. As parcelas serão acrescidas de (i) ISS; (ii) PIS e (iii) COFINS, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.
- 8.5.7. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.
- 8.5.8. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas

reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

8.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada uma Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Resolução CVM 17.

8.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula 10ª.

8.8. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização A CVM deve ser informada sobre a substituição do Agente Fiduciário, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

8.9. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

8.11. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

## **Cláusula 9ª. | LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário deverá convocar 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 pelo Agente Fiduciário ou 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 pelo Agente Fiduciário; 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 pelo Agente Fiduciário.

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 ao Agente Fiduciário 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 ao Agente Fiduciário ou 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;
- c) Agente Fiduciário; ou
- d) 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

4.2. 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.

10.7. 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.

10.8. 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 e na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- 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 e Agente Fiduciário, 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 partir 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 e/ou Agente Fiduciário, 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 Créditos Imobiliários representados por CCBs, representativas das CCI 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, Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, CCBs dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. 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.
  
- j) 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 quórums 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 imóveis, 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 uma 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 em circulação no Estado de São Paulo ou qualquer outro meio admitido em lei, devendo assim a Emissora encaminhar a referida publicação ao Agente Fiduciário no mesmo dia de sua publicação, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário 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 Fiduciário 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 das Aliações 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 CCI's 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 16<sup>a</sup>. | 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

juízo, comprometendo-se a Emissora a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

16.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, 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 e o Agente Fiduciário não serão obrigados 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 Fiduciário 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 Fiduciário 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 Fiduciário 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

## **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.538-133

At. Estevam Borali

Telefone: (11) 2197 - 4452

E-mail: [eborali@trusteedtvm.com.br](mailto:eborali@trusteedtvm.com.br) ; [fiduciario@trusteedtvm.com.br](mailto:fiduciario@trusteedtvm.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.

(restante da página propositalmente deixado em branco - Assinaturas nas páginas seguintes)

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

São Paulo, 12 de julho de 2024.

**EMISSORA:**

---

**LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA**

**AGENTE FIDUCIÁRIO:**

---

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

## ANEXO I - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

<b>Empreendimento</b>	<b>Endereço</b>
Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, com área total de 368.708,00m <sup>2</sup> , 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 CCIs



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WUGSZ-NK7GY-4QFN2-2M8ZN

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

Julia Grasiela de Oliveira Freixo - LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA  
(CPF 044.976.966-69)

Dayane Gomes Nunes Ferreira - TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E  
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (CPF 461.678.808-16)

Estevam Borali - TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA. (CPF 370.995.918-78)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WUGSZ-NK7GY-4QFN2-2M8ZN>

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

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