



COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A.
IMOBIT DIGITAL ASSETS S.A.
CNPJ: 65.020.090/0001-28
NIRE: 35.3.0068717-5

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES E ANEXOS
(escritura e demais documentos)

**“Assembleia Geral Extraordinária
em 14 de março de 2026 (AGE2)”**

Sede: Av. Faria Lima, 1.485 andar 4 - Jardim Paulistano - São Paulo/SP-CEP: 01.452-002.

Denominação Social: COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A.

Nome Fantasia: IMOBIT DIGITAL ASSETS S.A.

Contato (E-mail): imobit.digitalassets@gmail.com

Local e Data: São Paulo/SP, 14 de março de 2026.

Atos:

- (i) Aprovação de Instrumento de Escritura da **2ª (segunda) Emissão de Debêntures**.

Deliberações:

- (i) Autorizada a 2ª (segunda) Emissão de **Escritura de Debêntures** e seus anexos.

Anexos:

- (i) Autorização para Emissão da 2ª (segunda) Debênture (**Anexo A**),
(ii) Características das Notas Comerciais, Lastro e Cronograma (**Anexo I**),
(iii) Características das Debêntures, Remuneração e Cronograma (**Anexo II**),
(iv) Declaração da Condição de Investidor Qualificado (**Anexo III**),
(v) Declaração de Investidor Majoração Limites Permitidos (**Anexo IV**),
(vi) Declaração de Investidor do público em geral (**Anexo V**),
(vii) Declaração da Emissora (**Anexo VI**),
(viii) Despesas da Emissão (**Anexo VII**),
(ix) Fatores de Risco (**Anexo VIII**) e
(x) Lista de Presença (**Anexo IX**).



ceo.ioel@imobankinvestimentos.c





**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A.**

IMOBIT DIGITAL ASSETS S.A.

CNPJ: 65.020.090/0001-28

NIRE: 35.3.0068717-5

**“Assembleia Geral Extraordinária em
14 de março de 2026 (AGE2)”**

Aos **14 (quatorze)** dias do mês de **março** de **2026** (dois mil e vinte e seis), às 10 (dez) horas, na sede localizada na Avenida Faria Lima, nº 1.485 – andar 04 – bairro Jardim Paulistano – São Paulo / SP – CEP: 01.452-002, reuniram-se os subscritores das ações da COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A. (“Companhia”), com nome fantasia: IMOBIT – Digital Assets S.A., com a finalidade de deliberar sobre a Autorização para Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures de Securitização, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo 1 (Uma) Série para Colocação Privada, E 1 (Uma) Série Para Distribuição Pública através de Plataforma de Investimento Participativo e demais Deliberações Legais da Companhia Securitizadora Imobit S.A.

1. CONVOCAÇÃO E PRESENCAS

Dispensadas as formalidades de convocação, conforme faculta o parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), tendo sido constatada a presença de acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, conforme **Anexo IX** – Lista de presença dos acionistas e assinaturas ao final.

a) **IMOBANK INVESTIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.690.859/0002-50, NIRE 53.2.0021367-2, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 1.485 – andar 04 – bairro Jardim Paulistano – CEP: 01.452-002, por seu representante legal na forma do seu Contrato Social; doravante (“Imobank”); e

b) **JOEL BATISTA NEVES FILHO**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da CNH 02788798700, emitida em 06/06/2025 pelo Detran/SP e cédula de identidade RG nº M-5.809.341-SSP/MG, inscrito no CPF/MF nº 867.287.336-04, engenheiro, com o CREA-SP: 5071081155, residente e domiciliado na Avenida Giovanni Gronchi nº 6.675 – Edifício Brasília, Apartamento 125, bairro Morumbi, na cidade de São de Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 05.724-902, doravante (“Acionista Pessoa Física”).

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



m nubiaquedes@gmail.com





2. MESA

Assumi a presidência dos trabalhos o Sr. **JOEL BATISTA NEVES FILHO**, que convidou a Sra. **MARA NÚBIA GUEDES DIAS**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, empresária, portadora da CNH 01895224888, emitida em 09/08/2021 pelo Detran/DF e cédula de identidade RG nº 6069184-SSP/BA, inscrita no CPF/MF nº 976.348.405-72, engenheira, com o CREA-SP: 5071080490, residente e domiciliada na Avenida Giovanni Gronchi nº 6.675 – Edifício Brasília, Apartamento 125, bairro Morumbi, na cidade de São de Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 05.724-902, para secretariar os trabalhos.

3. ORDEM DO DIA

- (i) Autorizar a 2ª (segunda) Emissão de Escritura de **Debêntures**.

4. DELIBERAÇÕES

Após as discussões e aprovadas por unanimidade, foram tomadas as seguintes deliberações nesta Assembleia Geral Extraordinária (AGE) de número 2:

4.1. Foi deliberado, em cumprimento a Ordem do Dia:

1. *Autorizado a 2ª (segunda) Emissão de Escritura de Debêntures.*

4.1.1. - **Autorizado a 2ª (segunda) Emissão de Escritura de Debêntures e seus anexos:**

A Emissora fora autorizada, conforme **Anexo A**, a realizar a 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures de Securitização, Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, Sendo 1 (Uma) Série para Colocação Privada, e 1 (Uma) Série para Distribuição Pública através de Plataforma de Investimento Participativo (Crowdfunding), da Companhia Securitizadora Imobit S.A., no valor de **R\$ 240.000.000,00** (duzentos e quarenta milhões de reais) ("Valor Máximo de Emissão"), com o segmento de nº **2 (dois) INCO – Incorporadoras de empreendimentos imobiliários**, da tabela h), item 4.1.1 do Anexo I da emissão da 1ª (primeira) debêntures, autorizada e deliberada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada na sede da Emissora aos 12 (doze) dias do mês de fevereiro do ano de 2026, ("AGE1"), onde os acionistas da Emissora aprovaram a emissão, pela Companhia, de até **R\$ 882.000.000,00** (oitocentos e oitenta e dois milhões de reais), compreendendo certificados de recebíveis e debêntures simples, não conversíveis em ações, que poderão ser distribuídos por meio de Oferta Privada e/ou Pública com dispensa de registro nos termos da Resolução CVM nº 88/2022, observados os documentos específicos de cada oferta, que poderão ser fracionadas e/ou tranches em momentos diferentes, por termos aditivos, não obstante realizada em



séries múltiplas, cada qual com remuneração, vencimento, prioridade de pagamento, conforme vier a constar nos documentos da respectiva oferta Pública e/ou Privada, estando a sua Ata

devidamente protocolada e arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”), sob o número 21.121.629/26-0, em 03/03/2026, conforme protocolo redessim: SPJ2600232268, datado em 20/02/2026 e certidão com código de controle nº: 287658397, em 13/03/2026, devidamente publicado no Sistema Público de Escrituração Digital (“SPED”) do Governo Federal, sob o código Hash de Publicação: EECE19E2FAC6916C2862950EDFC584A9ADB6637B, publicada na data 13/03/2026.

5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente Ata, que vai assinada pelos presentes.

São Paulo / SP, 14 de março de 2026.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.ioel@imobankinvestimentos.c



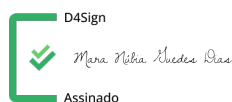
IMOBANK INVESTIMENTOS LTDA

Por seu representante:
JOEL BATISTA NEVES FILHO
CPF/MF nº 867.287.336-04

JOEL BATISTA NEVES FILHO

CPF/MF nº 867.287.336-04

mnuviaqueudes@gmail.com



MARA NÚBIA GUEDES DIAS

CPF/MF nº 976.348.405-72

Secretária

(Página 4 – Página de assinaturas (1/1) “Ata da Assembleia Geral Extraordinária, em 14 de março de 2026 (AGE2), da Escritura Particular da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Companhia Securitizadora Imobit S.A.”).



**ANEXO A – AUTORIZAÇÃO PARA EMISSÃO DE
ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) DEBÊNTURE DA
COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A.**
CNPJ: 65.020.090/0001-28
NIRE: 35.3.0068717-5

**ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO
DE DEBÊNTURES DE SECURITIZAÇÃO**

*INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª
(SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES DE
SECURITIZAÇÃO, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES,
EM DUAS SÉRIES, SENDO 1 (UMA) SÉRIE PARA
COLOCAÇÃO PRIVADA, E 1 (UMA) SÉRIE PARA
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA ATRAVÉS DE PLATAFORMA
DE INVESTIMENTO PARTICIPATIVO, DA:*

COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A.
IMOBIT DIGITAL ASSETS S.A.
CNPJ: 65.020.090/0001-28
Emissora

São Paulo/SP, 14 de março de 2026.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.ioel@imobankinvestimentos.c



m nubiaquedes@gmail.com





INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES DE SECURITIZAÇÃO, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM DUAS SÉRIES, SENDO 1 (UMA) SÉRIE PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, E 1 (UMA) SÉRIE PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA ATRAVÉS DE PLATAFORMA DE INVESTIMENTO PARTICIPATIVO CROWDFUNDING, DA COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A.

COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A. (“Securizadora Imobit”), Companhia de sociedade anônima, inscrita no CNPJ / ME sob o nº: 65.020.090/0001-28, NIRE: 35.3.0068717-5 JUCESP, CCM: 0.178.269-0 PMSP, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485 – andar 04 - bairro Jardim Paulistano – CEP: 01.452-002 / Correio Eletrônico: imobit.digitalassets@gmail.com, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seu representante legal, (a “Emissora”, “Companhia” ou “Securizadora”);

Firma o presente “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures de Securitização, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, sendo 01 (uma) série para Colocação Privada, e 01 (uma) Série para Distribuição Pública através de Plataforma de Investimento Participativo, da Companhia Securizadora Imobit S.A”, de acordo com o artigo 52 e seguintes da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”), em consonância com a Resolução CVM nº 88, de 27 de abril de 2022 (“Resolução CVM nº 88”), através de registro em **DLT (Distributed Ledger Technologies)**, com registro e depósito perante a Central Depositária da Emissão, a saber, **Laqus Depositária de Valores Mobiliários S.A.**, instituição autorizada pela CVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.268.302/0001-02, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, conjunto 52, bairro Pinheiros, CEP: 05419-000 (“Laqus” ou “Central Depositária”), e com dispensa de escrituração, conforme interpretações expedidas pela CVM por meio dos ofícios circulares CVM/SSE nº 04/23 e CVM/SSE 06/23.

Pela presente, **(a)** 01 (uma) série será para colocação privada (“Colocação Privada”), e **(b)** 01 (uma) série para distribuição pública realizada com dispensa de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em consonância com a Resolução da CVM nº 88, de 27 de abril de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 88”) e conforme interpretações expedidas pela CVM por meio dos ofícios circulares CVM/SSE nº 04/231 (“Ofício 4 CVM/SSE”) e CVM/SSE nº 06/232 (“Ofício 6 CVM/SSE”) (“Oferta Pública” e, em conjunto com a Colocação Privada, “Ofertas”). A série da oferta pública dar-se-á através da Plataforma de Crowdfunding, com registro de plataforma eletrônica de investimento participativo (“Plataforma de Crowdfunding” ou simplesmente “Plataforma”), própria ou contratada, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos legais acima, bem como nos termos das demais disposições legais aplicáveis e nos termos e condições abaixo descritas (“Escritura de Emissão de Debêntures”, “Termo de Securitização”, “Escritura de Emissão”, “Emissão” ou “Emissão de Debêntures”):



1. DEFINIÇÕES, PRAZOS E AUTORIZAÇÃO

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

“Agente Fiduciário”

significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004- 34, que atuará como Agente Fiduciário no âmbito desta Emissão, conforme nomeado neste Termo de Securitização, representando a comunhão dos Titulares das debêntures.

“Amortização”

significa o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário, que será devido em parcelas de acordo com o Anexo II.

“Amortização Extraordinária”

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6 abaixo.

“ANBIMA”

significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.

“Assembleia Especial”

significa a assembleia geral de Titulares de CR a ser realizada na forma da Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

“CNPJ”

significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.

“Código de Processo Civil”

significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



m nubiaquedes@gmail.com





“Conta Centralizadora”

significa a conta de pagamento de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Debêntures. Os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Financeiros, inclusive os decorrentes dos Créditos Financeiros inadimplidos, acrescidos de todos encargos aplicáveis eventualmente pagos pelo devedor respectivo, deverão ser depositados em conta corrente nº 51.740.157- 6, na agência nº 0001, do banco de Inter, banco nº 077, de titularidade da Emissora - Companhia Securitizadora Imobit S.A., (“Conta Centralizadora Nacional”); e/ou para operações Internacionais (“Conta Global”) e reguladas pela: (“SEC”) *U.S. Securities and Exchange Commission, Global Account - Account Number: 8891525581 / Swift Code: CMFGUS33 / ACH Routing Number: 026073150 / WIRE Transfer Routing Number: 026073008 / Bank Name: Community Federal Savings Bank / Bank Address: 5 Penn Plaza, New York, NY 10001.*

“Controle”

tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

“Créditos do Patrimônio Separado”

significa: (i) os Direitos Creditórios; (ii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e (iii) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (ii) acima, conforme aplicável.

“CVM”

significa a Comissão de Valores Mobiliários.

“Código ISIN”

significa que o código ISIN (“*International Securities Identification Number*”), da Norma ISO 6166, que foi criada para estabelecer uma padronização internacional na codificação de títulos financeiros, atribuindo para cada ativo um código único de identificação, sendo registrado exclusivamente na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a agência numeradora brasileira e única instituição autorizada a atribuir ISIN’s a títulos financeiros no Brasil. Fornece uma estrutura uniforme de identificação de títulos e automatização das atividades do investidor, agilizando as rotinas de back office da CVM (Comissão de Valores Mobiliários).





“Debêntures”

Significam os títulos do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures de Securitização, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, sendo 01 (uma) série para Colocação Privada, e 01 (uma) Série para Distribuição Pública através de Plataforma de Investimento Participativo, da Companhia Securitizadora Imobit S.A, ou por plataformas terceirizada contratadas, a serem emitidos conforme este Termo, com lastro em notas comerciais.

“Debêntures em Circulação”

para fins de constituição de quórum, significa todos as Debêntures subscritas, integralizados e não resgatados pelos Titulares de Debêntures, excluídos as debêntures que a Emissora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de empresas ligadas à Emissora ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas sociedades empresárias que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau.

“Data de Emissão”

significa a data de emissão das Debêntures, qual seja, 14 de março de 2026.

“Data de Início de Remuneração da Debênture”

observados os termos e condições referentes à Oferta e divulgados pela Plataforma de *Crowdfunding*, a data de finalização da oferta com Sucesso, será a Data de Integralização ou Data de Início da Remuneração.

“Data de Integralização”

significa a data em que irá ocorrer a integralização das Debêntures, à vista e em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da Plataforma de *Crowdfunding*.

“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”

significa a data de pagamento do Ganho Estimado das Debêntures aos Titulares das Debêntures, previstas no Anexo II.





“Data de Vencimento dá Debênture”

significa a data de vencimento das Debêntures, qual seja, 14 de março de 2031.

“Despesas”

tem o significado previsto na Cláusula 3 abaixo.

“Despesas Iniciais”

tem o significado atribuído na Cláusula 3 abaixo.

“Devedora”

significa a Imobank Investimentos Ltda, empresa de responsabilidade limitada, sem registro de capital aberto na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), inscrita no CNPJ/ME nº: 00.690.859/0001-70, com sede na Quadra SHIN QI 1, Shopping Deck Norte, Lago Norte, Brasília/DF, CEP: 71.505-000, (“Devedora Originária”, “Devedora”).

“Dia Útil”

significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo.

“Direitos Creditórios Notas Comerciais”

significa todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos das Notas Comerciais.

“Direitos Creditórios Debêntures Lastro”

significa todos os direitos creditórios decorrentes das Debêntures, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Debêntures, incluindo amortização e remuneração, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na Escritura de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações legais e contratuais previstas na Escritura de Emissão.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.ioel@imobankinvestimentos.c



mnubiaquedes@gmail.com





“Distribuição Parcial”

significa a distribuição parcial das Debêntures, desde que observada a quantidade mínima de 2/3 (dois terços), correspondente ao Valor Alvo Mínimo. Se não houver demanda para o Valor Alvo Mínimo, a Oferta será cancelada.

“Documentos da Operação”

significa, em conjunto: (i) este Termo de Securitização; (ii) o Boletim de Subscrição; (iii) os aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima; e (iv) o termo de adesão e ciência de risco que ficará disponível na Plataforma.

“Emissão”

significa a emissão, da escritura do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures de Securitização, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, sendo 01 (uma) série para Colocação Privada, e 01 (uma) Série para Distribuição Pública através de Plataforma de Investimento Participativo, da Companhia Securitizadora Imobit S.A. ou plataforma terceirizada.

“Emissora” ou
“Securitizadora”

significa a Companhia Securitizadora Imobit S.A., (“Securitizadora Imobit”), companhia de capital fechado, sediada na Avenida Faria Lima, 1.485 - Andar 04 - Jardim Paulistano - São Paulo / SP-CEP: 01.452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.020.090/0001-28 (a “Emissora”, “Companhia” ou “Securitizadora”); acima qualificada.

“Escritura”

significa o presente “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures de Securitização, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, sendo 01 (uma) série para Colocação Privada, e 01 (uma) Série para Distribuição Pública através de Plataforma de Investimento Participativo, da Companhia Securitizadora Imobit S.A”.

“Emitente da Nota
Comercial”

significam as notas comerciais emitidas, pela América Incorporadora - Edifício América Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, Empresa de responsabilidade limitada, sem registro de capital aberto na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Rua do Centeio, nº 230, Santa Bárbara D'Oeste/SP, CEP: 13454-001, inscrita no CNPJ/ME: 32.632.216/0001-66, e-mail:



reservas@americaresidence.com.br, na qualidade de “Emitente das Notas Comerciais”.

“Escrituradora das Notas Comerciais”

significa a Oslo Capital DTVM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF nº 13.673.855/0001-25, representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de “Escrituradora das Notas Comerciais”.

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”

significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelos Titulares das Debêntures, previstos neste Termo de Securitização.

“Remuneração das Debêntures”

tem o significado atribuído na Cláusula 4 abaixo.

“Titular das Notas Comerciais”

significa a Imobank Investimentos Ltda, Empresa de responsabilidade limitada, sem registro de capital aberto na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Quadra SHIN QI 1, Nº 0, S/N Shopping Deck Norte, Setor de Habitações Individuais Norte - Brasília/DF, CEP:71505000, inscrita no CNPJ/ME 00.690.859/0001-70, e-mail: imobank@imobankinvestimentos.com.br, na qualidade de “Titular das Notas Comerciais”.

“Investidores”

significa os investidores que venham a aderir à Oferta, no caso da Pública, por meio da Plataforma de *Crowdfunding* para oferta da Série Pública;

“Investimentos Permitidos”

significa os investimentos em que os recursos do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a critério da Emissora, em (i) títulos públicos federais; (ii) certificados de depósito bancário emitidos por uma Instituição Autorizada; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com uma Instituição Autorizada; (iv) fundos de investimentos, inclusive administrados e/ou geridos por empresas do Grupo Econômico da Emissora; (v) qualquer título de crédito privado, inclusive emitidos pela própria Emissora ou por empresas pertencentes ao Grupo



Econômico, caso possuam liquidez em até 5 (cinco) Dias Úteis (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

“Legislação
Socioambiental”

significa a legislação e regulamentação, incluindo normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente, e as demais legislações e regulamentações ambientais e relacionadas à saúde e segurança ocupacional supletivas.

“Lei 14.430”

significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

“Lei das Sociedades
por Ações”

significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

“Leis Anticorrupção”

significam as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, incluindo, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010, se e conforme aplicável.

“Nota Comercial”

Significam as notas comerciais, nos termos da 14.195/2021.

“Oferta”

significa a distribuição privada e/ou pública das Séries das Debêntures, esta última realizada nos termos da Resolução CVM 88, do Ofício Circular 04/23, do Ofício Circular 06/23 e da Lei 14.430, a qual está dispensada de registro e/ou análise prévia da CVM.

“Ofício Circular 04/23”

significa o Ofício-Circular nº 4/2023/CVM/SSE, divulgado pela CVM em 4 de abril de 2023.

“Ofício Circular 06/23”

significa o Ofício-Circular nº 6/2023/CVM/SSE, divulgado pela CVM em 5 de julho de 2023.



“Operação de
Securitização”

significa a operação de securitização que resultará na emissão das Debêntures, aos quais os Direitos Creditórios serão vinculados como lastro, na forma prevista da presente Escritura de Emissão.

“Ordem de Pagamentos”

significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Emissora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, nos termos da Cláusula 11 abaixo.

“Parecer de Orientação 40”

significa o Parecer de Orientação CVM nº 40, de 11 de outubro de 2022.

“Patrimônio Separado”

significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares das debêntures após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação das Debêntures.

“Período de Capitalização”

significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início do Ganho das Debêntures e termina na Data de Vencimento (exclusive).

“Plataforma de *Crowdfunding*”

significa a plataforma eletrônica de investimento participativo da Emissora, ou por ela contratada como prestadora de serviço, registrada na CVM por meio do Ato Declaratório nº 22.763, de 22 de novembro de 2024, para exercer profissionalmente a atividade de distribuição de ofertas públicas de valores mobiliários de emissão de sociedades empresárias de pequeno porte ou securitizadoras com a instituição de regime fiduciário, realizadas com dispensa de registro.

“Prazo de Captação”

significa o prazo máximo de realização da Oferta, que não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias corridos, observado que a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento dentro do Prazo de Captação desde que verificado: (i) o Valor Alvo Mínimo, no caso de Distribuição Parcial; ou (ii) qualquer montante superior ao Valor Alvo



	Mínimo e inferior ao Valor Alvo Máximo, no caso de Distribuição parcial; ou (iii) o Valor Alvo Máximo.
<u>“Preço de Integralização das Debêntures”</u>	significa o Valor Nominal da debênture, a partir da data de integralização de cada Série.
<u>“Público-Alvo da Oferta”</u>	significa o público-alvo da Oferta, que atenda aos requisitos da Resolução CVM 88, aos quais os CR serão distribuídos publicamente no âmbito da Oferta.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	significa o regime fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares das Debêntures, instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, conforme aplicável.
<u>“Remuneração do Agente Fiduciário”</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 7 abaixo.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 81”</u>	significa a Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 88”</u>	significa a Resolução CVM n.º 88, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
<u>“Termo” ou “Termo de Securitização”</u>	significa o presente Termo de Securitização.
<u>“Termo de Endosso”</u>	significa cada um dos Termos de Endosso celebrados entre a Devedora e o respectivo Endossante, nos termos do respectivo Contrato de Endosso.
<u>“Titulares das Debêntures”</u>	significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir as Debêntures.
<u>“Valor Alvo Máximo”</u>	significa o valor alvo máximo da distribuição de cada série da Debênture.
<u>“Valor Alvo Mínimo”</u>	significa o valor alvo mínimo da distribuição de cada Série da Debênture.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



mnubiaquedes@gmail.com





“Valor Nominal Unitário”

significa o valor nominal de cada debênture, que corresponderá a **R\$100,00** (cem reais), na Data de Emissão.

A Emissora fora autorizada a emitir debêntures, conforme autorização deliberada na Assembleia Geral Extraordinária realizada na sede da Emissora aos 12 de fevereiro de 2026, (a “AGE1”), devidamente protocolada e arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”), sob o número **21.121.629/26-0**, em 03/03/2026, conforme protocolo redesim: **SPJ2600232268**, datado em 20/02/2026 e certidão com código de controle nº: **287658397**, em 13/03/2026, devidamente publicado no Sistema Público de Escrituração Digital (“**SPED**”) do Governo Federal, sob o código Hash de Publicação: **EECE19E2FAC6916C2862950EDFC584A9ADB6637B**, referente a ATA (a “AGE1”) publicada na data **13/03/2026**, por meio da qual autorizou-se a Emissora, a emitir debêntures dentro dos limites estipulados na referida AGE1 (“Limite de Emissão de Debêntures”).

1.1.1. Em decorrência das inovações legislativas impostas pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 (“Marco Legal das Garantias”), especialmente da revogação do inciso II do artigo 62 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei de Sociedades Anônimas”), a presente Escritura de Emissão não será levada a registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), sendo suficiente, para validade e eficácia desta Escritura de Emissão, o registro da AGE acima qualificada, conforme disposto no Artigo 62, inciso I, da Lei de Sociedades Anônimas.

1.1. O Valor Total de Emissão desta celebração não fere o Limite de Emissão de Debêntures, de modo que a Emissora está autorizada a realizar a presente Emissão.

1.1.1. As partes declaram que a Nota Comercial Lastro será descontada da Emissão máxima de valor de **R\$ 240.000.000,00** (duzentos e quarenta milhões de reais), e que os valores de emissão da Nota Comercial, serão distribuídos em 48 (quarenta e oito) séries, na forma de 48 (quarenta e oito) Termos Aditivos a esta escritura, totalizando **R\$ 15.000.000,00** (quinze milhões de reais), a serem descritos em termos aditivos da **Nota Comercial** Lastro e subscritos pelos debenturistas desta escritura em termos específicos de emissão.

1.1.2. A Nota Comercial será classificada no segmento de **Mercado imobiliário nº: 2. INCO - Incorporadoras** de empreendimentos imobiliários, conforme deliberado na Assembleia AGE1 de 12 de fevereiro de 2026. O saldo restante das Debêntures deste segmento, será de R\$ 225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais), a serem subscritos pelas futuras emissões de Debêntures.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



mnnubiaquedes@gmail.com





- 1.2. A Emissora, igualmente nos termos da AGE, está autorizada a constituir regimes fiduciários e/ou patrimônios separados e/ou, ainda, quaisquer outras formas de segregação e afetação patrimonial em relação a cada uma das séries e/ou emissões das debêntures e seus respectivos lastros, desde que dentro do Limite da Emissão de Debêntures, com fim de, incluindo, mas não se limitando, atender as leis, normativas, resoluções, regulamentações, ofícios circulares e/ou atos legais e administrativos emanados dos poderes legislativo, executivo, judiciário e das entidades autárquicas competentes, incluindo, mas não se limitando, aos preceitos oriundos da CVM.
- 1.4. **Registro dos Documentos Comprobatórios.** Nos termos do Ofício-Circular nº 4/2023/CVM/SSE, uma via eletrônica (i) desta Escritura de Emissão; (ii) das declarações exigidas pelos Anexos A, B e C da Resolução CVM nº 88; (iii) dos Boletins de Subscrição e Termo de Adesão e Ciência de Risco (conforme abaixo definido); e (iv) dos eventuais aditamentos aos documentos mencionados nos itens anteriores (em conjunto, "Documentos Comprobatórios"), deverão ser registrados na Plataforma de Crowdfunding.
- 1.4.1. As declarações dos referidos Anexos A, B e C da Resolução CVM nº 88 serão coletadas em conformidade com o nível tecnológico da Plataforma de Crowdfunding, inclusive com as alterações textuais necessárias, sem, todavia, perder o objetivo almejado pela Resolução CVM nº 88.
- 1.5. **Agente de Administração e Cobrança dos Créditos.** A presente Emissão de Debêntures poderá contratar agente especializado para realizar a administração e cobrança da totalidade das Notas Comerciais e ou Recebíveis e Direitos Creditórios, observadas as disposições do Boletim de Subscrição e desta Escritura de Emissão, sendo certo que a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, poderá adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos dos parágrafo 5º e 6º do artigo 27 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430").
- 1.6. **Objeto Social da Emissora.** A Emissora tem por objeto social: De acordo com o artigo 3º do estatuto social da Emissora, a Emissora tem por objeto social (a) a securitização de ativos, inclusive a aquisição e gestão de direitos creditórios, bem como a estruturação, emissão, colocação e administração de operações envolvendo certificados de recebíveis e outros valores mobiliários ou títulos compatíveis com as atividades da Companhia, observada a regulamentação aplicável; (b) prestação de serviço de intermediação de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários dispensadas de registro por meio de plataforma eletrônica de investimento participativo (Crowdfunding) na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e de



controle de titularidade e de participação societária, nos termos da Resolução nº 88, de 27 de abril de 2022 (CVM 88/22), da Comissão de Valores Mobiliários, ou norma

legal que venha a substituí-la; (c) a prestação de serviços correlatos e conexos às atividades acima, incluindo, quando cabível, a administração e gestão de carteiras / lastros, controles operacionais e serviços de apoio, sempre compatíveis com as atividades da Companhia e com a regulamentação aplicável. A presente Emissão está integralmente compatível com o objeto social da Emissora.

2. DO OBJETO E DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

2.1. Aquisição das Notas Comerciais. As debêntures da presente Emissão são emitidas nos termos deste Escritura de Securitização de Debêntures (“Debêntures”) e são lastreadas em notas comerciais, conforme infra qualificadas, securitizadas pela própria Emissora ou por empresas que compõem o grupo econômico da Emissora ou do qual a Emissora faça parte (“Notas Comerciais”).

2.2. Da Emissão das Notas Comerciais Lastro. As Notas Comerciais serão emitidas de acordo com o Termo de Emissão da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, 1ª (primeira) série da quantidade total de 48 (quarenta e oito) séries, de valor total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com garantia real de lastro imobiliário, sobre o registro de incorporação RI-138.416 da Comarca de Americana/SP, para distribuição privada com esforços restritos da América Incorporadora - edifício américa empreendimento imobiliário SPE Ltda, “Termo de 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais”, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada, da Imobank Investimentos Ltda. (respectivamente, “Notas Comerciais” e “Termo de Emissão de Notas Comerciais”), com data de emissão fixada posterior a 14 de março de 2026, com vencimento máximo no prazo de 5 (cinco) anos, e demais termos aditivos a esta escritura, entre a **Imobank Investimentos Ltda**, empresa de responsabilidade limitada, sem registro de capital aberto na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), inscrita no CNPJ/ME nº: 00.690.859/0001-70, com sede na Quadra SHIN QI 1, Shopping Deck Norte, Lago Norte, Brasília/DF, CEP: 71.505-000 (“Devedora Originária”, “Devedora”) e a **Companhia Securitizadora Imobit S.A.**, (“Securitizadora Imobit”), companhia de capital fechado, sediada na Avenida Faria Lima, 1.485 - Andar 04 - Jardim Paulistano São Paulo/SP, CEP: 01.452-002, inscrita no CNPJ/MF nº 65.020.090/0001-28, (aqui também entendida como “Securitizadora Originária”).

2.3. Das Características Gerais da Emissão de Notas Comerciais. O Termo de Emissão de Notas Comerciais serão realizadas de acordo com as características descritas nas cláusulas infra, sendo certo que as referidas cláusulas devem ser lidas e interpretadas como descrições feitas pelo presente Termo de Securitização e não como transcrições do Termo de Emissão de Notas Comerciais.



2.3.1. Composição e Características da Série Lastro: A Série única: 1ª (primeira) emissão da 1ª (primeira) série da Nota Comercial que é composta por **140.000,00 (cento e quarenta mil) Notas Comerciais**, no Valor Nominal Unitário de **R\$ 1,00 (um real)** e com valor total de **R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**.

2.3.1.1. Garantias Decorrentes das Notas Comerciais. As Notas Comerciais contarão com garantia fidejussória.

2.3.1.2. Sobre a Garantia Fidejussória Decorrente das Notas Comerciais. Foi constituída a garantia fidejussória na forma de aval prestados por sócios administradores da Devedora, na condição de coobrigados solidariamente e sem qualquer benefício de ordem, por todas as obrigações da Devedora. Em hipótese de inadimplemento da Devedora, os avalistas deverão efetuar o pagamento dos valores em aberto, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, dentro do prazo de 90 (Noventa) Dias Corridos, contados a partir do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora.

2.3.1.3. Data de vencimento apontada no Termo de Emissão de Notas Comerciais: O Termo de Emissão de Notas Comerciais vencerá no prazo máximo em 14/03/2031.

2.3.1.4. Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais: A Remuneração das Notas Comerciais será paga a partir da data de integralização da série única, ou o Dia Útil imediatamente seguinte, de acordo com o Cronograma de Pagamentos, conforme o **ANEXO I “Características das Notas Comerciais Lastro”**.

2.3.1.5. Destinação dos recursos apontada no Termo de Emissão de Notas Comerciais: Os recursos líquidos captados pela Devedora Originária, por meio da integralização das Notas Comerciais, excluídos os custos incorridos para pagamento de despesas e comissões decorrentes, serão destinados a operação de concessão de licenciamento para uso de equipamentos eletrônicos, formalizado mediante celebração do Contrato de Prestação de Serviço, entre a Devedora Originária e seus Clientes; (“Operação Imobank Investimentos”); a fim de gerar novos recebíveis e direitos creditórios que serão objetos do lastro da garantia das notas comerciais, transacionadas na Conta Centralizadora Escrow.

2.3.1.6. A Devedora Originária se comprometeu a alocar os recursos líquidos da Destinação dos Recursos em até 30 dias a partir da integralização da respectiva série.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.ioel@imobankinvestimentos.c



mnubiaquedes@gmail.com





3. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES E CONDIÇÕES DA OFERTA

3.1. Valor Total da Emissão: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

3.1.1. Quantidade de Debêntures Emitidas: 1.400 (mil e quatrocentas) debêntures.

3.2. Valor Nominal Unitário das Debêntures: R\$ 100,00 (cem reais), o qual poderá ser afetado por ágio ou deságio, desde que assim pactuado com o(s) Investidor(es).

3.3. Série: A presente Oferta Pública será composta por duas séries de debêntures, classificadas conforme a seguir:

a) Sênior: As Debêntures da Classe Sênior terão prioridade no recebimento de quaisquer valores oriundos do Regime Fiduciário, incluindo amortizações, juros, encargos e valores recuperados do lastro, bem como direito preferencial sobre os ativos integrantes do Patrimônio Separado. Os titulares das Debêntures da Classe Sênior terão direito ao pagamento integral de seus créditos antes que qualquer valor seja distribuído aos titulares das Debêntures da Classe Subordinada da respectiva série, se for o caso.

b) Subordinada: As Debêntures da Classe Subordinada somente farão jus ao recebimento de valores após o pleno e integral adimplemento das obrigações relativas às Debêntures da Classe Sênior da mesma série. As Debêntures da Classe Subordinada assumem os riscos residuais da estrutura e atuarão como colchão de subordinação da respectiva série, se for o caso de ser em série, sendo a primeira classe a absorver eventuais perdas associadas ao lastro da operação. As Debêntures da Classe Subordinada poderão ter remuneração diferenciada, compatível com o maior risco assumido. A existência de classes distintas deverá ser observada em todos os eventos de distribuição de fluxos, amortizações, resgates antecipados, vencimento e liquidação.

3.4. Espécie. As Debêntures serão nominativas.

3.5. Ambiente de Liquidação Financeira: Todas as liquidações financeiras oriundas desta Emissão no que tange à Série Pública far-se-ão por meio dos endereços bancários cadastrados na Plataforma de Crowdfunding, conforme cronograma de pagamentos previsto no **Anexo II** desta Escritura de Emissão. As liquidações financeiras referentes à Série Privada ocorrerão fora do ambiente da Plataforma, mediante transferências bancárias realizadas diretamente entre os investidores e a Emissora, observada a conta do patrimônio segregado e os prazos e condições de pagamento estabelecidos nesta Escritura.

3.6. Ambiente de Registro: As Debêntures serão objeto de depósito centralizado perante a Laqus, instituição autorizada pela CVM a operar como central depositária e que fará o depósito centralizado e custódia eletrônica, por si ou por terceiros, das Debêntures, com as atribuições indicadas pelo artigo 49 da Lei 14.195, de 26 de agosto de 2021, sendo admissível, no entanto, a substituição ou interoperabilidade das Debêntures para outra



central depositária de valores mobiliários, desde que a instituição esteja devidamente autorizada pela CVM, nos termos da Resolução nº 31 da CVM (“Central Depositária”).

3.6.1. A solicitação de troca de depositário será realizada pela Emissora em relação às suas quantidades de Debêntures, observando, para tanto, as regras previstas pelo Manual de Interoperabilidade da Laqus, na qualidade de Depositária de Origem, bem como os procedimentos indicados pela central depositária de destino. Em razão do depósito, as Debêntures estão habilitadas para distribuição em oferta primária, bem como negociação no mercado secundário, conforme o caso.

3.6.2. A Emissora declara estar ciente e de acordo com todos os termos, procedimentos e condições do Regulamento de Acesso e Operações e demais Regulamentos e Manuais Operacionais da Depositária, disponíveis em seu website (<https://www.laqus.com.br/imf-digital/documentacao/>), a eles aderindo formalmente, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a respeitá-los e a cumpri-los, fielmente, comprometendo-se com todos os termos, condições e direitos neles previstos e, inclusive, em suas eventuais alterações e aditamentos, complementos ou novas versões.

3.7. Registro das Debêntures em DLT. As Debêntures passarão por processo de tokenização pela Emissora por meio de registro em rede DLT (*Distributed Ledger Technology*). Neste sentido, considerando a “*tokenização*” das Debêntures, o conteúdo mínimo desta Escritura de Emissão, conforme rol do artigo 22 da Lei 4.430, está registrado em rede DLT.

3.8. Forma e Comprovação da Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de certificados e suas respectivas titularidades serão comprovadas por meio de extratos emitidos pela Plataforma, que fará o registro em rede DLT.

3.8.1. A Emissora deverá manter, a todo tempo, registros da participação de cada Investidor na Oferta, contendo, no mínimo: (i) nome completo, CPF e endereço eletrônico; (ii) quantidade de valores mobiliários subscritos; (iii) valor do investimento expresso em reais; (iv) data da confirmação do investimento, conforme artigo 3º, § 2º, da Resolução CVM nº 88; e (v) data da transferência dos recursos.

3.9. Data de Emissão e Vencimento: A presente Emissão é realizada em 14 de março de 2026 e vencerá de acordo com o anexo II “Cronograma de Pagamentos”. Para os fins contábeis, inclusive em vista às hipóteses dos direitos de Recompra, e de Aquisição Facultativa, considera-se que as debêntures vencerão no último dia do período de remuneração ou, caso exercido algum desses direitos, na data em que devido o efetivo pagamento, pela Emissora, do valor de liquidação de cada respectiva debênture.

3.10. Local de Pagamento: Os pagamentos oriundos desta Escritura de Emissão, quando aplicáveis e mediante solicitação do Investidor, serão efetuados por meio de depósito dos



recursos financeiros nas respectivas contas bancárias dos Investidores e/ou de terceiros pelos investidores outorgados, desde que devidamente cadastradas na Plataforma (“Conta(s) Bancária(s) dos Investidor(es)”), nas formas estipuladas nesta Escritura de Emissão.

3.11. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa à presente Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja um Dia Útil para fins de pagamento, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.11.1. Em virtude da necessidade operacional de haver um intervalo de até 5 (cinco) Dias Úteis entre o efetivo recebimento das Notas Comerciais pela Emissora e os repasses pertinentes aos Investidores das Debêntures, sempre que necessário, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, a Emissora repassará aos Investidores das Debêntures os valores recebidos das Notas Comerciais em até 5 (cinco) Dias Úteis.

3.12. Distribuição: As Debêntures serão objeto de distribuição privada e pública, esta última dispensada de registro na CVM, por meio da Plataforma de Crowdfunding, nos termos da Resolução CVM nº 88, do Ofício nº 4/2023 CVM/SSE, do Ofício nº 6/2023 CVM/SSE e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão e observado os termos previstos no Boletim de Subscrição (“Oferta”, “Valor Total da Oferta” e “Instrumento da Plataforma”, respectivamente). A Oferta Pública será conduzida por meio da Plataforma e não haverá qualquer limitação em relação à quantidade de investidores que irão acessar as Debêntures por meio da Plataforma.

3.12.1. O público-alvo da oferta será o público investidor em geral, observados os limites impostos pelo artigo 4º da Resolução CVM nº 88, doravante (“Usuários”, Investidor(es)” ou “Subscritores”).

3.12.2. Distribuição Parcial. Será permitida a colocação parcial das Debêntures no âmbito da Oferta, desde que haja a colocação de no mínimo o equivalente a 2/3 (dois terços) do Valor Total da Oferta, considerando cada Série individualmente como uma Oferta, nos termos do Artigo 5º, III da Resolução CVM nº 88 (“Montante Mínimo”), observado que o prazo de captação do Montante Mínimo não poderá exceder 180 (cento e oitenta) dias desde seu início.

3.12.3. Plataforma de Distribuição. A distribuição pública das Debêntures, junto aos Investidores, será realizada por meio da Plataforma, própria ou terceirizada contratada como prestadora de serviços que atendam os termos da Resolução CVM nº 88/22.

3.12.4. Prazo Máximo de Distribuição. A Oferta aceitará subscrições e integralizações dentro do período máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão, nos termos do artigo 3, I da Resolução CVM nº 88 (“Prazo Máximo de Colocação”). Findo



o Prazo Máximo de Colocação, sem a colocação do Montante Mínimo, a Emissora efetuará o cancelamento da Oferta, sendo que em até 7 (sete) dias após a data de encerramento da Oferta, a Plataforma, nos termos da Resolução CVM nº 88, deve tomar as providências necessárias para a restituição integral dos valores pagos pelos Investidores pela aquisição das Debêntures, através de resgate.

3.12.5. Modificação da Oferta. Havendo alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do início da Oferta até o encerramento da Oferta, deverão ser observados os requisitos previstos no §3º, do art. 8º da Resolução CVM nº 88.

3.13. Público-Alvo: Os Certificados serão distribuídos aos Investidores da Plataforma, observado o disposto no artigo 4º da RCVM nº 88.

3.13.1. Ausência de Investidor Líder ou Sindicato de Investidores. Os Investidores reconhecem e declaram que a Oferta não conta com qualquer indicação de “Investidor Líder” ou “Sindicato de Investidores”, conforme definidos na Resolução CVM nº 88.

3.13.2. Conforme aplicável, o investidor deverá fornecer à Emissora declarações nos termos dos **Anexos III e Anexos IV** ao presente Termo de Securitização.

3.13.3. O investidor deverá: nos termos do **Anexo V** à presente Escritura de Emissão, atestar que, quando somado a outros valores previamente investidos no ano calendário em ofertas dispensadas de registro nos termos da Resolução CVM nº 88, por meio de outras plataformas, o montante a ser investido na oferta não ultrapassa: (a) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais); ou (b) 10% (dez por cento) da renda bruta anual ou do investimento financeiro, exceto se for investidor qualificado.

3.14. Condições Precedentes da Oferta: O cumprimento, por parte da Emissora, das obrigações referentes à Oferta assumidas nesta Escritura de Emissão, é condicionado à satisfação das seguintes condições (“Condições Precedentes”):

- (i) emissão das Debêntures de forma plena, válida, eficaz e exequível;
- (ii) instituição de Regime Fiduciário pleno sobre as Notas Comerciais, com a constituição do patrimônio Separado, que deverá destacar-se do patrimônio da Emissora, com registro contábil próprio e independente, destinado exclusiva e especificamente à liquidação de suas respectivas Séries;
- (iii) depósito das Debêntures objeto da distribuição pública na Plataforma;
- (iv) fornecimento em tempo hábil de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Oferta; e
- (v) cumprimento pela Emissora de todas as obrigações previstas na Resolução CVM nº 88.



3.14.1. Período de desistência: Nos termos do artigo 3º, inciso III, da Resolução CVM nº 88, será garantido aos Investidores um período de desistência de 5 (cinco) dias contados a partir da confirmação do investimento em cada uma das Séries desta Emissão (“Período de Desistência”), sendo a desistência por parte do Investidor isenta de multas ou penalidades quando solicitada antes do encerramento deste período.

3.14.2. O prazo acima citado será individualmente considerado para cada confirmação de investimento em cada uma das Séries escolhidas e, ainda, por cada ato de confirmação, mesmo que realizado dentro de uma mesma Série.

3.14.3. Caso ocorra a liquidação da Série escolhida entre a data de confirmação do investimento e o término do Período de Desistência, o referido direito de desistência não poderá ser exercido, haja vista que a Série considerar-se-á como liquidada.

3.14.4. As Debêntures de distribuição Pública serão subscritas no âmbito da Plataforma e integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido) das Debêntures, a qual será paga nos termos do Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional e de acordo com os procedimentos da Plataforma, para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme disposto nesta Escritura de Emissão.

3.14.5. O Preço de Integralização apenas será liberado para a Conta Centralizadora e/ou Contas Exclusivas da Emissora a partir da Data de Integralização, conforme aplicável.

3.15. Destinação de Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com as integralizações das Debêntures serão liberados pela Plataforma a partir da Data de Integralização para, nesta ordem, (i) realizar o pagamento de Despesas (conforme abaixo definido) e custos adicionais relacionados com a Escritura de Emissão e a Oferta; e (ii) realizar o pagamento do valor correspondente ao Preço de Aquisição a ser pago pela Emissora em razão da aquisição das Notas Comerciais.

3.15.1. Para fins desta Escritura de Emissão:

(i) “**Despesas**” significa Despesas Extraordinárias (conforme abaixo definido), as Despesas Iniciais (conforme abaixo definido) e as Despesas Recorrentes (conforme abaixo definido);

(ii) “**Despesas Extraordinária**” significa as despesas extraordinárias, decorrentes da presente emissão, que serão pagas com os recursos disponíveis no Patrimônio da Emissão;

(iii) “**Despesas Iniciais**” significa as despesas flats, decorrentes da emissão dos Debêntures, que serão pagas com os recursos da integralização das Debêntures, a partir da Data de Integralização; e



(iv) “**Despesas Recorrentes**” significa as despesas ordinárias e futuras, decorrentes da emissão, que serão pagas com os recursos disponíveis no Patrimônio Separado da Emissão.

3.16. Vinculação dos Pagamentos: As Notas Comerciais contidas no Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada, da Imobank Investimentos Ltda. e todos e quaisquer recursos a elas relativos estão expressamente vinculados e afetados às séries da presente Emissão, por força do Regime Fiduciário (conforme abaixo definido) constituído pela Emissora, em conformidade com esta Escritura de Emissão, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Notas Comerciais e os recursos depositados nas Contas Exclusivas e na Conta Arrecadadora (conforme abaixo definidas):

(i) constituirão, no âmbito da presente Escritura de Emissão, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade das Debêntures;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares das Debêntures, bem como dos respectivos custos da administração do respectivo Patrimônio Separado constituído no âmbito da presente Escritura de Emissão, no custeamento das Despesas incorridas, conforme ordem de pagamentos também disposta na presente Escritura de Emissão; e

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco previstos nesta Escritura de Emissão.

3.16.1. Para fins desta Escritura de Emissão, (“Conta Arrecadadora”) significa conta corrente de titularidade da Plataforma de Crowdfunding, qual foi aberta pela própria Plataforma para a execução dos repasses financeiros pertinentes às diferentes emissões que são realizadas no âmbito da Plataforma, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes à Plataforma de Crowdfunding.

3.16.2. A Emissora, para além da Conta Arrecadadora, utilizará conta de titularidade da Emissora (“Conta Exclusiva”) e conjunto (“Contas Exclusivas”), sendo certo que pelas referidas Contas Exclusivas transitarão somente e tão somente os recursos financeiros atrelados à Emissão, sendo certo que as referidas Contas Exclusivas estão expressamente vinculadas e afetadas à Emissão, por força do Regime Fiduciário.



3.16.3. Os recursos oriundos das Notas Comerciais lastro da presente Emissão poderão transitar em conta específica estipulada no Termo de Emissão de Notas Comerciais, obrigando-se a Emissora a fazer os repasses pertinentes para as Contas Arrecadadora ou Exclusivas, com fins de liquidação das presentes Debêntures, em conformidade com a Remuneração e a Data de Vencimento das Debêntures, sem qualquer ordem de preferência entre os repasses das séries da presente Emissão e/ou emissões subsequentes cujo lastro sejam as Notas Comerciais.

3.16.4. O livre e exclusivo critério da Emissora, as funções da Conta Arrecadadora poderão ser absorvidas pelas Contas Exclusivas, desde que assegurada a infungibilidade dos recursos que transitarão pelas Contas Exclusivas, os quais somente e tão somente poderão ser recursos atrelados à presente Emissão.

3.17. Forma de Integralização: As Debêntures serão integralizadas nos termos do Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário (“Preço de Integralização”).

3.18. Remuneração das Debêntures. O cálculo da Remuneração de cada Série se dará com base na remuneração indicada por ocasião da sua subscrição, nos termos da cláusula 4ª abaixo.

3.19. Depósito dos Pagamentos: Os pagamentos dos valores devidos pela Emissora serão realizados por meio da Plataforma, considerando a(s) Conta(s) Bancária(s) dos Investidor(es).

3.20. A presente Emissão admitirá a Revolvência dos Direitos Creditórios, sendo certo que, para todos os fins desta Emissão, compreende-se a Revolvência como o processo pelo qual se adquirem novos Direitos Creditórios, até o vencimento da Emissão, com os recursos oriundos da liquidação de outros Direitos Creditórios da Emissão, visando uma maior geração de resultados da Emissão (“Revolvência”).

3.21. Para além do disposto na cláusula 3.20 supra, a Emissora poderá, a qualquer tempo e por sua mera liberalidade, alienar, alterar, adicionar e/ou substituir os Direitos Creditórios que servem de lastro para esta Emissão, inclusive, em momento posterior à emissão das Séries, de modo que será permitido para a Emissora adicionar novos lastros e/ou substituir os lastros das Séries, desde que os novos lastros atendam aos critérios de elegibilidade infra definidos (“Alterabilidade dos Lastros”).

3.22. Isenção de Penalidades e Encargos: A Emissora não é responsável em caso de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação dos pagamentos.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



m nubiaquedes@gmail.com





3.22.1. Adicionalmente, a Emissora está isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de suas obrigações de pagamento de quaisquer valores devidos aos Investidores caso o não pagamento seja decorrente da mora dos Devedores Originários em cumprir com suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais e/ou da insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado.

4. DA REMUNERAÇÃO

4.1. Atualização Monetária das Debêntures. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

4.2. Da Remuneração das Debêntures. Valor Nominal Unitário das Debêntures será acrescido, a partir da primeira data de integralização das Debêntures (inclusive) e até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), pelos juros remuneratórios indicados no **Anexo II** à presente Escritura ("Remuneração das Debêntures").

4.3. A Remuneração das Debêntures será paga pela Emissora em cada uma das datas previstas no cronograma de pagamentos constante do **Anexo II** ("Data(s) de Pagamento" e "Cronograma de Pagamentos", respectivamente), seguindo observada a Ordem de Alocação de Recursos prevista nesta Escritura e conforme a fórmula de cálculo prevista no **Anexo II** desta Escritura ("Remuneração das Debêntures").

4.4. Devolução do Valor Nominal Unitário das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento, conforme Cronograma de Pagamentos infracitado.

4.5. Da Remuneração Final. Em conformidade com o Anexo II Cronograma de Pagamentos, a devolução integral do Valor Nominal Unitário dos Certificados ocorrerá no 30º (trigésimo) dia ("Amortização Final" e, quando acrescido da última Remuneração, o "Pagamento Final").

4.6. Vinculação de Séries. Nos termos da Vinculação de Séries supra disposta, para todos os efeitos de direito e remuneratórios, a presente emissão e todos as debêntures nela inclusas, são lastreados e garantidos pela respectiva série das Notas Comerciais emitidas através do Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em série única, na vinculação supra disposta.

4.7. Aplicar-se-á o Cronograma de Pagamentos considerando individualmente o início da incidência remuneratória de cada Série das Notas Comerciais, quais, para todos os efeitos, são vinculadas conforme as cláusulas acima, de modo que o Cronograma de Pagamentos da presente Emissão será individualmente vinculado às Séries da presente Emissão, conforme as características individuais das Séries das Notas Comerciais.



4.8. Proporcionalidade Remuneratória. Considerando a estrita relação entre os pagamentos recebidos pelas Notas Comerciais lastro e os pagamentos efetuados nos termos da presente Emissão, em hipótese de pagamento parcial, bem como, em hipótese de pagamento remuneratório efetivo abaixo da expectativa remuneratória das Notas Comerciais, será a Remuneração incidente das Debêntures afetada proporcionalmente (“Proporcionalidade Remuneratória”).

4.9. Prorrogação dos Prazos. Caso uma determinada data de vencimento coincida com dia que não houver expediente bancário no local de pagamento das Debêntures, tão como das Notas Comerciais, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente.

4.10. Para fins da presente Escritura de Emissão, a expressão “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.

5. GARANTIAS DA EMISSÃO E DO LASTRO

5.1. Garantias da Emissão. A presente Emissão, para além do Regime Fiduciário e das garantias do lastro, a saber, as garantias fidejussórias constantes no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme abaixo estipuladas e descritas (“Garantias do Lastro”), não contará com outras garantias.

5.1.1. Em hipótese de inadimplemento das obrigações oriundas do Termo de Emissão, e conseqüentemente, da presente Emissão, poderão as Garantias do Lastro aproveitar aos titulares dos Certificados desta Emissão, observando-se, contudo, a limitação percentual neste Termo de Emissão.

5.2. Compartilhamento de Garantias: A presente Emissão poderá compartilhar as Garantias do Lastro com outras emissões e/ou ofertas dentro do limite de cada emissão, desde que assegurados aos titulares das Debêntures os seus respectivos percentuais de garantias.

5.2.1. Para todos os fins do Compartilhamento de Garantias acima estabelecido, veda-se a imposição de preferência ou subordinação em relação a outras emissões e/ou ofertas realizadas com base no Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que o compartilhamento de garantias se dará, conforme aplicável, à Série lastro da presente Emissão. Desse modo, não haverá preferência ou subordinação em relação à presente Emissão e eventuais emissões futuras.

5.3. Dação em Pagamento. Nos termos do artigo 20 da Lei 14.430, ocorrendo o inadimplemento das Debêntures de uma ou mais das Séries em virtude da não liquidação tempestiva das Notas Comerciais que lhe foram postas como lastro e garantia, ou então,



da liquidação parcial de tais Notas Comerciais, poderá a Emissora, para além dos termos da cláusula 5.3 e seguintes abaixo, efetuar a dação em pagamento ao Investidor da quota parte da Nota Comercial lastro da respectiva Série que seja equivalente ao montante ora detido pelo Investidor, considerando para tanto as frações representativas das Debêntures (“Dação em Pagamento”).

5.3.1. As Notas Comerciais vinculadas à Emissão, dadas em pagamento nos termos desta cláusula 5ª, serão entregues aos detentores das Debêntures, objeto da Dação em Pagamento, em regime de condomínio.

5.3.2. A Dação em Pagamento da totalidade das Notas Comerciais vinculados à Emissão, que não tiverem sido quitadas até a data da Dação em Pagamento implicará: (i) a extinção de toda e qualquer obrigação pecuniária da Emissora frente aos detentores das Debêntures; (ii) os detentores das Debêntures sub-rogar-se-ão em todos os direitos e vantagens originalmente de titularidade da Emissora contra os emissores das Notas Comerciais; (iii) a Emissora eximir-se-á de qualquer obrigação perante os detentores das Debêntures, observado que, nesta hipótese: (a) as obrigações da Emissora com relação aos detentores das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais instrumentos relacionados, direta ou indiretamente, com a Emissão considerar-se-ão integralmente adimplidas; e (b) haverá, automaticamente, em favor da Emissora com relação aos detentores das Debêntures, quitação ampla, geral, irrevogável e irretratável de todos e quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais instrumentos relacionados, direta ou indiretamente, com a Emissão; (iv) os detentores das Debêntures, se assim solicitado pela Emissora, tomarão as providências e assinarão os documentos que lhe forem razoavelmente solicitados pela Emissora, no prazo por ela assinalado, com o fim de formalizar ou concluir a Dação em Pagamento; (v) a Emissora deverá proceder com o resgate das Debêntures, os quais serão automaticamente cancelados pela Emissora, sendo vedada sua manutenção em tesouraria; (vi) as Notas Comerciais serão dadas em pagamento aos detentores das Debêntures, mediante a constituição de um condomínio, nos termos do artigo 1.314 e seguintes do Código Civil, cuja fração ideal de cada detentor das Debêntures será calculada de acordo com a proporção de Debêntures detidos por cada titular sobre o valor total das Debêntures em circulação à época, considerando para tanto, também, a fração das Notas Comerciais que foi destinada à composição do lastro das Debêntures. As decisões a serem tomadas pelo condomínio deverão ser tomadas pelos detentores das Notas Comerciais que detenham 50% (cinquenta por cento) + R\$ 1,00 (um real) da totalidade dos créditos representados pelas Notas Comerciais e a mudança de tal quórum deverá ser aprovada por todos os detentores das Notas Comerciais; e (vii) caso os detentores das Debêntures, em até 10 (dez) Dias úteis, não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, essa função será exercida pelo titular das Debêntures que detenha a maior quantidade de Debêntures em circulação o qual, no momento da aquisição das Debêntures, já concorda com tal nomeação.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.ioel@imobankinvestimentos.c



mnuibiaquedes@gmail.com





5.3.3. A Dação em Pagamento deverá ser formalizada por meio de cessão civil das Notas Comerciais. 3.4. As Debêntures quitadas pela Emissora nos termos desta cláusula 5ª deverão ser liquidadas e canceladas pela Emissora simultaneamente, observados os termos e condições estabelecidos nesta Escritura de Emissão.

6. RESGATE FACULTATIVO, AQUISIÇÃO FACULTATIVA E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

6.1. Resgate Facultativo. A Emissora poderá, a qualquer tempo e sem carência, caso assim queira e por sua mera e exclusiva liberalidade, exercer o direito de resgatar quaisquer das Debêntures desta Emissão, o que se dará mediante a devolução do Preço de Integralização, somada à eventual remuneração incidente (*pro rata die*) até a data do efetivo pagamento do valor do Resgate Facultativo.

6.1.1. Ocorrendo o Resgate Facultativo, todos os direitos, deveres e obrigações do Investidor que teve as Debêntures desta Emissão resgatados, total ou parcialmente, estarão, em relação ao que fora resgatado, imediatamente resolvidos e/ou renunciados, ressalvando-se os atos praticados eivados de dolo, culpa e/ou qualquer outro vício.

6.1.2. A decisão pelo Resgate Facultativo cabe unilateralmente à Emissora e poderá ser exercida indiscriminadamente contra qualquer Investidor. Nenhum Investidor poderá demandar pelo resgate parcial ou total de seus Debêntures, a qualquer tempo ou sob qualquer justificativa, nem mesmo e sobretudo sob alegação de eventual resgate ou recompra de terceiros, independentemente de haver ou não igualdade de condições ou qualquer outro argumento ou tese.

6.2. Aquisição Facultativa. As Partes poderão, a qualquer tempo, pactuar a denominada Aquisição Facultativa das Debêntures, o que dar-se-á mediante a pactuação, entre as Partes, de preço certo e determinado por ocasião da Aquisição Facultativa.

6.2.1. A Aquisição Facultativa será celebrada por mera liberalidade entre as Partes, devendo ser entendida como pontual e extraordinária, de modo a não gerar direito ou expectativa de direito para o Investidor e/ou para terceiros interessados, não figurando como uma hipótese de distinção de condições entre Investidores das mesmas séries.

6.3. Amortização Extraordinária. Havendo quaisquer eventos de liquidação antecipada, aqui entendida como o efetivo recebimento de recursos financeiros pela Securitizadora Originária e, por conseguinte, pela Emissora, em prazo inferior ao inicialmente previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, por motivos de (i) amortização extraordinária realizada pela Devedora Originária em sede do Termo de Emissão de Notas Comerciais, (ii) vencimento antecipado do Termo de Emissão de Notas



Comerciais com efetivo recebimento de recursos pagos e/ou executados da Devedora Originária em favor da Securitizadora Originária, e, por conseguinte, da Emissora, ou, ainda, (iii) qualquer outro evento que gere liquidez antecipada das Notas Comerciais que são lastros das Debêntures da presente Emissão, seja parcial ou total, haverá a amortização extraordinária em prol dos Investidores desta Emissão de forma proporcional ao número de Debêntures dos quais são titulares (“Amortização Extraordinária”).

7. DO REGIME FIDUCIÁRIO, DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO AGENTE FIDUCIÁRIO

7.1. Nos termos previstos pela Lei 14.430, a Emissora institui regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) nos termos da Escritura de Emissão em favor dos Investidores desta Emissão, conforme declaração da Emissora disposta no **ANEXO VI** da Escritura de Emissão (“Regime Fiduciário”), nos termos desta Cláusula 7, sobre: (i) os créditos decorrentes das Notas Comerciais; (ii) os valores depositados nas Contas Centralizadora e Exclusivas, desde que atrelados à Emissão; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii), acima, conforme aplicável, os quais integram o Patrimônio Separado (em conjunto, “Créditos do Patrimônio Separado”).

7.1.1. Para fins desta Escritura de Emissão, “Patrimônio Separado” significa o patrimônio separado constituído em favor dos Investidores mediante a instituição do Regime Fiduciário (conforme abaixo definido) sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) pela Emissora, administrado pela Emissora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação das Séries e suas respectivas Debêntures, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionados à Emissão, na proporção dos investimentos, nos termos desta Escritura de Emissão e da Lei 14.430.

7.1.2. Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretroatável, as Notas Comerciais, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes as Notas Comerciais, à Emissão e, especificamente, às suas respectivas Séries, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos das Notas Comerciais estão expressamente vinculados à Emissão por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com a presente Escritura de Emissão, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

7.1.3. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras



missões de certificados, destinando-se especificamente ao pagamento da Emissão e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de toda a Emissão e/ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento.

7.1.4. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, aos Investidores ou à CVM convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial deverá ser convocada na forma da Cláusula 9 desta Escritura de Emissão, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) de cada série das Debêntures em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Debêntures em Circulação. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores.

7.1.5. Composição do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais (i) não responderão perante os credores de Emissora, por qualquer obrigação, (ii) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (iii) somente responderão pelas obrigações desta Emissão.

7.1.6. Do Agente Fiduciário. A Emissora por meio do aceite de termos de formulário eletrônico de enquadramento da emissão (“Aceite Opt-In”), nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, a ser paga com os recursos do Patrimônio Separado.

7.1.7. O Agente Fiduciário exercerá suas funções, desde que respeitado os termos de enquadramento da emissão “Aceite Opt-In”, a partir da data de celebração desta Escritura de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, ou até sua efetiva substituição.

7.1.8. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares das Debêntures, o Agente Fiduciário declara que:



- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais do Agente Fiduciário têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o contrato social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos estejam sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (vii) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declarado no Anexo VI desta Escritura de Emissão;
- (ix) atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17;

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



m nubiaquedes@gmail.com





7.1.9. Deveres do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

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

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

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

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

(v) diligenciar junto à Emissora para que esta Escritura de Emissão e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares das Debêntures, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localizam o domicílio ou as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora e da Devedora, conforme o caso;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;

(x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes nesta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; (xi) comunicar aos Titulares das Debêntures qualquer inadimplemento, pela Emissora e pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nesta Escritura de Emissão,



incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares das Debêntures e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares das Debêntures e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17; e

(xii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Direitos Creditórios, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

7.1.10. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário. Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

(i) assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares das Debêntures em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17;

(ii) exercer suas atividades nos termos da Resolução CVM 17;

(iii) convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral das Debêntures, nos termos do artigo 39, parágrafo 1ª, da Resolução CVM 60;

(iv) exercer, nas hipóteses previstas nesta Escritura de Emissão, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2ª, da Resolução CVM 60;

(v) fornecer à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate das Debêntures pela Securitizadora, o termo de quitação das Debêntures, que servirá para baixa do registro o Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430; e

(vi) verificar a aplicação dos recursos da Oferta e das Notas Comerciais, pela Devedora, até a Data de Vencimento das Debêntures.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



mnubiaquedes@gmail.com





7.1.11. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou (ii) pelos Titulares das Debêntures em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

7.1.12. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores das Debêntures para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação. Se a convocação da Assembleia Especial não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido nesta Cláusula, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

7.1.13. Aos Titulares das Debêntures somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública das Debêntures, em Assembleia Especial de Investidores das Debêntures, especialmente convocada para esse fim.

7.1.14. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

7.1.15. A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros.

7.1.16. O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total das Debêntures.

7.1.17. O Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante nesta Escritura de Emissão, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares das Debêntures em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante nesta Escritura de Emissão será retido do Patrimônio Separado.

7.1.18. O Agente Fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares das Debêntures.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



mnubiaquedes@gmail.com





7.1.19. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e desta Escritura de Emissão.

7.1.20. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares das Debêntures.

7.1.21. Atos ou Manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares das Debêntures e/ou exonerem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares das Debêntures reunidos em Assembleia Especial.

7.1.22. Verificação de Documentos e Informações Disponibilizados. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7.1.23. Limitação de Atuação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto nesta Escritura de Emissão, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

7.1.24. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, a remuneração no ato do registro desse termo, pelo serviço de Agente Fiduciário, que serão faturados diretamente para a Laqus ao qual fará o repasse para o parceiro até o 5º dia útil do mês posterior aos registros realizados; A totalidade da remuneração pelo serviço do Agente Fiduciário será cobrado, em parcela única, sendo devida no momento do Registro do TS no portal da Laqus, equivalente aos percentuais aproximados de 0,32% sobre o volume da Emissão.

7.1.25. Em caso de inadimplemento, pela Emissora, de reestruturação ou de assembleia de qualquer natureza das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$500,00 (Quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Oferta, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, caso aplicável, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, os Titulares das Debêntures ou demais partes



da Oferta, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração está a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo “Relatório de Horas”.

7.1.26. O valor acima citado, devido a título de remuneração do Agente Fiduciário, será reajustado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, sempre que a Oferta ultrapassar o prazo de 3 (três) anos.

7.1.27. Em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário das Debêntures pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja efetivada e comprovada.

7.1.28. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

7.1.29. A Remuneração do Agente Fiduciário será acrescida de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário das Debêntures nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

7.1.30. A parcela citada no item 7.1.24 poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust DTVM S.A., inscrita no CNPJ nº 62.446.127/0001-96.

7.1.31. Destituição e Substituição da Emissora – Transferência da Administração do Patrimônio Separado. A Emissora poderá ser destituída ou substituída da administração do Patrimônio Separado, devendo continuar exercendo suas funções e, por conseguinte a receber a remuneração equivalente, até que uma nova companhia assumira referida posição, nas seguintes hipóteses:

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



m nubiaquedes@gmail.com





- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, por culpa ou dolo comprovado da Emissora;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) renúncia da Emissora, manifestada por escrito; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, observados os termos e condições previstos na Cláusula 9 abaixo e desde que com a concordância da Emissora.

7.1.32. Nas hipóteses previstas no item (i) a (iv) da Cláusula 7.1.31 acima, caberá à Emissora, aos Investidores ou à CVM convocar a Assembleia Especial, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, para deliberar sobre a administração por uma nova companhia ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme cada caso.

7.1.33. A Assembleia Especial prevista na Cláusula acima deverá ser convocada na forma da Cláusula 9.4, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Investidores que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação de cada série e em segunda convocação, independentemente da quantidade de Debêntures em Circulação.

7.1.34. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Emissora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser inferior a créditos representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

7.1.35. A companhia eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e das Debêntures que estejam em sua posse e guarda.

7.1.36. A substituição da Emissora em caráter permanente deve ser objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão.

7.1.37. Na Assembleia Especial mencionada nas Cláusulas acima, os Investidores deverão deliberar:

- (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou

imobit.digitalassets@gmail.com
D4Sign
COMPANHIA
SECURITIZADORA IMOBIT
S.A.
092009000128
Rubricado

ceo.joel@imobankinvestimentos.c
D4Sign
JOEL BATISTA NEVES
FILHO
3672873904
Assinado

m nubiaqueudes@gmail.com
D4Sign
Mara Nubia Queudes Que
Assinado



(ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

7.2. Aplicações Financeiras do Patrimônio Separado. Os recursos do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a critério da Emissora, em (i) títulos públicos federais; (ii) certificados de depósito bancário emitidos por uma Instituição Autorizada; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com uma Instituição Autorizada; (iv) fundos de investimentos, inclusive administrados e/ou geridos por empresas do Grupo Econômico da Emissora; (v) qualquer título de crédito privado, inclusive emitidos pela própria Emissora ou por empresas pertencentes ao Grupo Econômico, caso possuam liquidez em até 5 (cinco) Dias Úteis (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

7.3. Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade, conforme apurados em decisão judicial transitada em julgado.

7.4. Exercício Social. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado não serão objeto de auditoria independente em razão do volume da Oferta não superar R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), nos termos do §4º do artigo 8º da Resolução CVM nº 88.

7.5. Obrigações da Emissora com relação à administração dos créditos do Patrimônio Separado.

7.5.1. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, (i) promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento da Emissão, de eventuais Despesas aos Investidores, sendo-lhe facultado realizar Aplicações Financeiras Permitidas a qualquer tempo, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente das Debêntures integrarão o Patrimônio Separado e, ao término da Emissão, caso sobejem o necessário para o pagamento dos Investidores, serão incorporados pela Emissora; (ii) manterá o registro contábil independentemente do restante do seu patrimônio; e (iii) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

7.5.2. No caso de insuficiência do Patrimônio Separado e necessidade de aporte de capital por Investidores, a Emissora poderá convocar, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados de sua ciência, uma Assembleia Especial para deliberar (i) pela liquidação do Patrimônio



Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora continuará responsável pela administração do Patrimônio Separado e que deverá ser realizado o aporte de capital pelos Investidores.

7.5.3. A convocação para a Assembleia Especial prevista na Cláusula 7.5.2 acima deverá ser realizada nos termos da Cláusula 9.4 e seguintes abaixo, sendo certo que a Assembleia Especial se instala: (i) em primeira convocação, com a presença, no mínimo de 50% (cinquenta por cento) mais um de representantes do valor global dos Investidores; e (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Investidores.

7.5.4. A deliberação em Assembleia Especial mencionada na Cláusula 7.5.3 acima será tomada pelos votos favoráveis da maioria dos Investidores presentes à Assembleia Especial, em primeira ou segunda convocação.

7.5.5. Caso a Assembleia Especial seja instalada e os Investidores não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Investidores se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no artigo 30, parágrafo 6º e artigo 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

7.5.6. Na eventualidade de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e observado o disposto na Cláusula 7.5.5 acima, a Emissora, ao seu livre critério, entregará os Notas Comerciais aos Investidores, no estágio em que se encontrarem, como forma de quitação desta Emissão, encerrando assim o Patrimônio Separado.

8. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DO INVESTIDOR

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

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

(ii) está devidamente autorizada à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que é parte, bem como à realização da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



(iii) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) a Emissão, a vinculação das Notas Comerciais e a celebração desta Escritura de Emissão não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora, suas controladas e/ou coligadas sejam partes ou no qual seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, suas controladas e/ou coligadas; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(v) não ter a Emissora sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco estar em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(vi) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo, nos termos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

(vii) embora dedique para o mais absoluto, cristalino e satisfatório resultado de suas atividades e confie absolutamente em seu quadro de colaboradores (diretores, conselheiros e afins) e no plano de negócio o qual segue, está sujeita a volatilidade e aos riscos de mercado, bem como a eventuais casos fortuitos ou de força maior, fato os quais podem afetar diretamente o resultado de suas operações, incluindo, mas não se limitando, ao tempestivo e/ou real pagamento de suas obrigações perante terceiros e perante os Investidores;

(viii) respeita a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente (“Legislação Socioambiental”), bem como as leis e regulamentos, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; e

(ix) inexistente violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, Lei de Lavagem de Dinheiro pela Emissora; e

(x) não há fatos relativos à Emissora, ou às Debêntures, que, até a Data de Emissão, não foram divulgados ao Investidor, cuja omissão, no contexto atual da Emissão, faça com que alguma declaração relevante desta Escritura seja enganosa, incorreta ou inverídica.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



mnuibiaquedes@gmail.com





8.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e na regulamentação aplicável, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) realizar a administração do Patrimônio Separado mantendo, inclusive, registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora aos Investidores, por meio de correspondência eletrônica enviada ao endereço eletrônico cadastrado na Plataforma e por meio página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores;

(iii) cumprir, e fazer com que seus representantes cumpram, com as normas de conduta previstas na Resolução CVM nº 88, conforme aplicáveis;

(iv) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;

(v) calcular o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures e sua Remuneração;

(vi) cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão previstas na Lei 14.430, no Ofício 4 CVM/SSE e no Ofício 6 CVM/SSE e demais normas aplicáveis a ela e à Emissão;

(vii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à presente emissão;

(viii) informar à CVM, sempre que verificado, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável; e

(ix) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o patrimônio separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros.

8.2.1. O descumprimento de qualquer das obrigações ou declarações da Emissora só será relevante e arguível pelo Investidor se, comprovadamente e sem haver justo motivo ou fato extraordinário, prejudicar o pagamento de suas respectivas Debêntures.

8.3. O Investidor declara e assegura que:

(i) concorda expressamente com todos os dispositivos desta Emissão, especialmente com a Destinação dos Recursos retro pactuados;



(ii) compreende e assume a álea de que eventos de inadimplência de Recebíveis, por quaisquer motivos, são riscos naturais à atividade econômica da Emissora e que eles poderão comprometer a liquidez e solvência da Emissão, riscos esses que justificam a remuneração das Debêntures ser superior a taxa do certificado de depósito interbancário (“CDI”) e a taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (“SELIC”) e de vários dos títulos de valores mobiliários emitidos pelo tesouro nacional, instituições financeiras e empresas não financeiras de capital aberto;

(iii) foi esclarecido que a Emissora pode sofrer troca de controle acionário sem que isso caracterize vencimento antecipado;

(iv) está ciente de que a emissora faz parte de um grupo econômico que possui várias empresas atuantes no mercado financeiro de modo, que por vezes, há relações entre partes relacionadas;

(v) concorda e está ciente de que os administradores e acionistas da Emissora não se responsabilizam pessoalmente, em nenhuma hipótese, por quaisquer das obrigações da presente Emissão, em especial, pelas obrigações de ordem pecuniária.

8.4. Encargos. Todos os impostos serão arcados por seus respectivos contribuintes, na forma da Lei, sendo certo que, caso exista alguma obrigação de retenção de impostos na fonte, a Emissora poderá realizá-los imediatamente, inclusive utilizando os recursos do Patrimônio Separado, caso necessário se demonstre.

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS INVESTIDORES

9.1. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial (“Assembleia Especial”), de modo totalmente digital, conforme previsto na Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 81”), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores, observado o disposto nos itens abaixo.

9.2. Os Investidores de cada Série poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores da respectiva série.

9.2.1. Os procedimentos previstos nesta Cláusula 9 serão aplicáveis às Assembleias Especiais das respectivas séries, sendo certo que os quóruns aqui previstos deverão ser calculados levando-se em consideração o total de créditos da respectiva série.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



mnubiaquedes@gmail.com





9.2.2. É permitido aos Investidores votarem na Assembleia Especial por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 88, bem como o disposto nesta Cláusula.

9.2.3. A Assembleia Especial poderá ser convocada (i) de modo exclusivamente digital, caso os Investidores possam participar e votar somente por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

9.3. Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre quaisquer matérias de seu interesse, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos nesta Escritura de Emissão.

9.4. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora ou pelos respectivos Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da Emissão em circulação.

9.4.1. A convocação da Assembleia Especial será (i) encaminhada pela Emissora aos Investidores, por correio eletrônico, aos endereços cadastrados na Plataforma; e (ii) disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores. Cumpre aos Investidores manter seus dados de contato atualizados perante a Plataforma.

9.5. Prazos. Ressalvadas as hipóteses específicas previstas nesta Escritura de Emissão, as Assembleias Especiais deverão ser convocadas com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação, contados da data de sua realização, devendo ser encaminhada pela Emissora aos Investidores com base nas informações de endereço de e-mail cadastradas na Plataforma.

9.5.1. No caso de a Assembleia Especial ser convocada por Investidores, nos termos da Cláusula 9.4 acima, a convocação deverá ser dirigida à Emissora a qual, por sua vez, deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial às expensas do(s) requerente(s), salvo se a referida assembleia assim convocada deliberar em contrário.

9.6. A Assembleia Especial realizar-se-á na data e horário informados na convocação, por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, devendo os Investidores manifestarem seus votos por comunicação escrita ou eletrônica endereçada à Emissora na forma indicada na respectiva convocação.

9.7. Os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para o debate e a deliberação da assembleia serão disponibilizados na correspondência eletrônica enviada



nos termos da Cláusula 9.4.1 e ficarão disponíveis na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

9.8. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial que comparecerem todos os Investidores.

9.8.1. Como alternativa à Assembleia Especial de Investidores, as deliberações da Assembleia Especial de Investidores convocadas pelo Emissora poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Investidores, caso em que os Investidores terão até 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal para manifestação, que deverá ser feita na forma indicada pela Emissora na convocação.

9.9. Quórum de Instalação. Exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura de Emissão, a Assembleia Especial de Investidores se instala com a presença de qualquer número de Investidores.

9.10. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo (i) disposição específica nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação; e (ii) no que se refere aos representantes dos Investidores, que poderão ser quaisquer procuradores, Investidores ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

9.11. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Investidor eleito pelos demais; ou (iii) àquele que for designado pela CVM.

9.12. Quórum de Deliberação. Exceto se disposto de outra forma nesta Escritura de Emissão, as deliberações em Assembleia Especial de Investidores serão tomadas pelos votos favoráveis de Investidores que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) do volume financeiro das Debêntures, desde que presentes em Assembleia Especial.

9.12.1. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte de qualquer Investidor será considerada como abstenção e não será computado nenhum voto.

9.13. Quórum Qualificado. Especificamente para as matérias abaixo elencadas, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias dependerão de aprovação por, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos votos favoráveis de Investidores com Debêntures em Circulação da respectiva série ou de todas as séries, se for o caso: as deliberações em Assembleias Especiais que impliquem (a) na alteração para menor da Remuneração ou maior para suas datas de pagamento ou (b) na alteração para maior da Data de Vencimento, sendo vedada a (c) alteração para maior da Remuneração ou menor para suas datas de pagamento ou (d) a alteração para menor da Data de Vencimento.



9.14. Não podem votar nas Assembleias Especiais, nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas Partes Relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas Partes Relacionadas; e (iii) qualquer Investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar.

9.15. Os votos serão apurados com base no valor total do Debêntures em circulação, sendo certo que cada Investidor terá o peso do voto correspondente ao percentual do volume financeiro devido no montante das Debêntures em circulação.

9.16. Observados os respectivos quóruns de instalação de Assembleia Especial e de deliberação estabelecidos nesta Escritura de Emissão, as deliberações tomadas pelos Investidores serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a integralidade Investidor, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Investidores, e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra.

9.16.1. As deliberações dos Investidores deverão ser divulgadas no prazo máximo de 10 (dez) dias contado da realização da Assembleia Especial de Investidores. 7.1

9.17. Esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Investidores ou de consulta a estes sempre que tal alteração:

(i) decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, da Plataforma, de adequação a normas legais ou regulamentares;

(ii) decorra exclusivamente da necessidade de adicionar novas Debêntures, Séries e lastro para a presente emissão;

(iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços da Emissão ou então dados da Conta Centralizadora, Conta Exclusiva ou Conta Arrecadadora;

(iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nesta Escritura de Emissão; e

(v) decorra de correção de erro formal, seja ele um erro técnico ou, ainda, grosseiro ou de digitação, e desde que a alteração não acarrete alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias das Debêntures.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



m nubiaquedes@gmail.com





10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado (“Eventos de Liquidação”) ensejará a convocação, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos abaixo e, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação, uma Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

(i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de 50% (cinquenta por cento) ou mais das obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, desde que o inadimplemento ou mora no pagamento não seja decorrente da insuficiência do Patrimônio Separado e/ou de inadimplemento das Notas Comerciais; e

(ii) extinção, liquidação, dissolução da Emissora.

10.2. Em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação, a Emissora, os Investidores ou a CVM convocarão uma Assembleia Especial para deliberar sobre a (i) liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, e (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora continuará responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora.

10.2.1. A Assembleia Especial prevista na Cláusula acima será convocada mediante publicação de edital no website da Emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à segunda convocação. Referida Assembleia instalar-se-á (i) em primeira convocação com a presença de Investidores que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do volume financeiro das Debêntures em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por Investidores que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um do volume financeiro das Debêntures em circulação presentes em Assembleia Especial.

10.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência das Notas Comerciais e dos eventuais recursos das Contas Exclusivas integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores ou à instituição que vier a ser nomeada pelos Investidores, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente das Debêntures. Nesse caso, caberá aos Investidores ou à instituição que vier a ser nomeada, conforme deliberação dos Investidores: (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores na proporção de financeira detida das Debêntures; e (iv) transferir os



Créditos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Investidores, de acordo com a proporção de financeira detida das Debêntures por cada Investidor.

10.3.1. A transferência dos Créditos dos Patrimônios Separados mencionada na Cláusula 10.3 acima implicará a transferência de todos os direitos que lhe são inerentes.

10.4. A realização dos direitos dos Investidores estará limitada aos Créditos dos Patrimônios Separados.

10.5. A Emissora não assume nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes desta Cláusula, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado.

10.5.1. Caso a Emissora utilize recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial, a Emissora terá direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes do Patrimônio Separado.

11. ORDEM DE PAGAMENTOS

11.1. Os valores recebidos em razão do pagamento das Notas Comerciais Lastro, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas de manutenção das Debêntures, incluindo em rol exemplificativo, mas não limitante, as despesas com prestadores de serviços, manutenção de contas bancárias etc. que eventualmente estejam em aberto, bem como impostos e encargos moratórios;
- (ii) pagamento da Remuneração das Debêntures da Classe Sênior;
- (iii) pagamento de Aquisição Obrigatória das Debêntures da Classe Sênior, se houver;
- (iv) pagamento da Remuneração das Debêntures da Classe Subordinada, após o pagamento integral da Classe Sênior;
- (v) pagamento da Amortização Ordinária das Debêntures da Classe Sênior;
- (vi) pagamento da Amortização Ordinária das Debêntures da Classe Subordinada, após o pagamento integral da Classe Sênior;
- (vii) pagamento dos valores devidos em razão de ou Amortização Extraordinária, respeitando-se a ordem de prioridade entre as Classes;



- (viii) composição e recomposição, conforme o caso, da Reserva de Despesas;
- (ix) Aplicação de todo o saldo restante em aplicações financeiras e investimentos permitidos.

12. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

12.1. Quaisquer notificações, cartas e informações direcionados à deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

(i) Para a Emissora:

COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485 – andar 04
bairro Jardim Paulistano – São Paulo / SP, CEP: 01.452-002.
Att.: Célia Klein / E-mail: juridico@imobitdigital.com.br

(ii) para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar Itaim Bibi, São Paulo, Estado de São Paulo.
Att.: Maria Carolina Abrantes Tel.: (11) 3504-8100 / E-mail: af.controle@oliveiratrust.com.br

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

12.3. A mudança pela Emissora de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito por meio da Plataforma e por meio de correspondência eletrônica aos Investidores, servindo como comunicado o envio de fato relevante anunciando a alteração do endereço.

12.4. Quaisquer dúvidas, solicitações de informações adicionais, manifestações, opiniões a respeito da Oferta ou da Emissora, e interações entre os Investidores poderão ser realizadas por meio eletrônico nos endereços descritos nesta Cláusula 13. A Emissora manterá, ainda, fórum de discussão entre os Investidores por meio da página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora por si e seus sucessores.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.ioel@imobankinvestimentos.com



mnubiaquedes@gmail.com





13.2. Assinatura Digital. Para fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, a Emissora e os Investidores reconhecem e concordam expressamente que a eventual assinatura eletrônica desta Escritura de Emissão, bem como quaisquer aditivos, por meio da plataforma D4Sign ou outra plataforma de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com certificado digital pela ICP-Brasil ou equivalente, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade em celebrar esta Escritura de Emissão, bem como quaisquer aditivos.

13.2.1. Efeitos. A presente Escritura de Emissão produz efeitos a partir da Data de Emissão. Ademais, ainda que assinado eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

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

13.4. Aditamento. É permitido o aditamento da presente Escritura de Emissão.

13.4.1. Transações Subsequentes. Somente é permitida a transação subsequente das Debêntures na exclusiva hipótese de a Emissora atuar como intermediadora de tal transação, sendo expressamente vedada qualquer transação subsequente entre terceiros que não ocorra nos termos desta Cláusula.

13.4.1.1. As transações subsequentes poderão, nos termos do artigo 16, 1§, da Resolução CVM nº 88, ser realizadas por meio de mural eletrônico ou outra forma de apresentação das intenções dos Investidores, desde o referido mural e/ou outra forma de apresentação das intenções dos Investidores sejam efetivamente disponibilizados pela Plataforma (“Mural de Ofertas”).

14. FATORES DE RISCO

14.1. O investimento em Debêntures envolve uma série de riscos, que se encontram devidamente descritos no **ANEXO VIII** desta Escritura de Emissão.

15. LEI E FORO

15.1. Resolução Amigável de Disputa. Todo e qualquer litígio ou controvérsia oriundo de ou relativo a esta Emissão, dentre outros, aqueles que envolvam sua validade, eficácia, violação, interpretação, término, rescisão e/ou seus consectários, deverão ser notificados por uma Parte à outra, sendo que as Partes envidarão seus melhores esforços para dirimi-los de modo amigável por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé, em prazo não superior a 90 (noventa) dias corridos, contados da data do recebimento da comunicação aqui mencionada.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



m nubiaquedes@gmail.com





15.2. Arbitragem.

15.2.1. Qualquer conflito ou controvérsia decorrente (i) da interpretação dos termos desta Emissão; (ii) da execução das obrigações estabelecidas nesta Emissão; ou (iii) da violação de qualquer dos termos e condições ora estabelecidos; que não tiver sido solucionado por meio de negociações amigáveis entre as Partes, será resolvido por meio de arbitragem, conforme disposto na presente Emissão (“Arbitragem”).

15.2.2. A Arbitragem será conduzida de acordo com a lei brasileira de arbitragem (Lei nº 9.307/96) e com as normas da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem escolhida pelas Partes (“Câmara”). As Partes acordam que, caso o Regulamento Arbitral da Câmara contenha qualquer falha de procedimento, as disposições processuais da Lei nº 9.307/96 e do Código de Processo Civil brasileiro serão aplicáveis, nesta ordem.

15.2.3. A Parte requerente deverá listar ao menos 3 (três) Câmaras de Arbitragem renomadas à outra Parte, que escolherá uma delas em 10 (dez) dias úteis, sob pena de perder o direito de escolha de uma dessas câmaras à Parte requerente.

15.2.4. O Tribunal Arbitral será composto de 3 (três) árbitros. A Parte que houver requerido a Arbitragem deverá, simultaneamente com o requerimento para instalação da Arbitragem, indicar 1 (um) árbitro e notificar a outra Parte a respeito da indicação, juntamente com a aceitação do árbitro. No prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento dessa notificação, a outra Parte deverá indicar o segundo árbitro e notificar a Parte requerente a respeito de sua indicação, juntamente com a aceitação do árbitro. O terceiro árbitro, que deverá presidir o Tribunal Arbitral, será indicado pelos outros 2 (dois) árbitros no prazo de 15 (quinze) dias. Caso uma Parte deixe de indicar um árbitro ou no caso de os dois árbitros não chegarem a um consenso quanto à indicação do terceiro, nos termos acima dispostos, tal árbitro ou árbitros serão indicados, mediante solicitação da Parte que houver requerido a Arbitragem, pelo Presidente da Câmara, se aplicável.

15.2.5. Todos os procedimentos e documentos relacionados à arbitragem serão conduzidos ou preparados no idioma português. A Arbitragem ocorrerá na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. Os árbitros decidirão com base na legislação brasileira aplicável, não se aplicando o princípio da equidade.

15.2.6. As Partes concordam em empregar seus maiores esforços para alcançar solução rápida, econômica e justa a qualquer conflito submetido à Arbitragem.

15.2.7. O laudo arbitral será final e vinculará as Partes. As Partes concordam em não submeter qualquer conflito a procedimento judicial ou arbitral diferente do previsto neste Acordo.

15.2.8. A responsabilidade pelo pagamento dos custos e despesas relacionados à Arbitragem será determinada de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara ou pelo Tribunal Arbitral, conforme aplicável, ficando desde já ajustado entre as Partes, porém, que não serão devidos honorários de sucumbência e que as custas e despesas iniciais deverão ser suportadas pela Parte que requerer a Arbitragem, sem prejuízo do ressarcimento ao final, se devido e independentemente do previsto no referido regulamento a este respeito.



5.2.9. Não obstante as disposições deste item, e unicamente com o propósito de (i) viabilizar a execução específica, (ii) se obter medidas prévias, vinculativas e temporárias, e (iii) se obter a iniciação obrigatória da Arbitragem ou medidas preliminares para assegurar o status *quo* das Partes de Arbitragem em andamento ou em vias de se, as Partes elegem o foro central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa ser.

15.2.10. Caso as Partes assim acordarem expressamente, os termos da Arbitragem poderão ser alterados, inclusive para reduzir a Câmara Arbitral a apenas um árbitro ou para que a arbitragem seja realizada em outra comarca, atendendo-se aos princípios da economicidade e da boa-fé.

15.3. A constituição, a validade e interpretação desta Escritura de Emissão, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada tanto pela Emissora quanto pelos Investidores a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

15.4. Fica eleito o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Escritura de Emissão que não possam ser resolvidas através da Arbitragem, renunciando a Emissora e os Investidores expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo / SP, 14 de março de 2026.

imobit.digitalassets@gmail.com



COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A.

CNPJ / ME nº: 65.020.090/0001-28

Por seu Representante Legal

Emissora

(Página 53 – Página de assinaturas (1/1) “Anexo A – Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures de Securitização, Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, Sendo 1 (Uma) Série para Colocação Privada, e 1 (Uma) Série para Distribuição Pública através de Plataforma de Investimento Participativo da Companhia Securitizadora Imobit S.A.”.



ANEXO I

CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS LASTRO E CRONOGRAMA DE RECEBIMENTOS

CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS LASTRO:

Emissão:	Série:	Valor Unitário:	Quantidade Total:	Valor Total:	Remuneração:	Data de Emissão:	Prazo:
1ª Emissão	Única	R\$ 1,00	140.000,00	R\$ 140.000,00	24,00% ao ano (a.a)	14/03/2026	05 anos

CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDEJUSSÓRIA DOS RECEBÍVEIS EM CONTA VINCULATIVA:

Características:	Tipo de Dado:	Características:
Cedente do(s) Direito(s) Creditório(s)	Razão Social	Imobank Investimentos Ltda. "Devedor Originário"
Tipo de Direito(s) Creditório(s) Cedidos Como Garantia	Termo de Cessão	"Recebíveis performados e a performar oriundos da celebração do Contrato de Prestação de Serviço entre o Cedente e os seus Clientes, cujo objeto é a concessão de licenciamento de uso de Produtos pelos Clientes e emissão de dívidas como Nota Comercial e Debêntures".
Volume Máximo de Direito(s) Creditório(s) Cedidos	%	120% do saldo devedor + remuneração
Volume Mínimo de Direito(s) Creditório(s) Cedidos	%	120% da Remuneração Mensal
Prazo Máximo de integralização e Cessão dos Direito(s) Creditório(s) como garantia	Dias	Até 30 dias a contar da data de Integralização de cada série
Prazo médio do(s) Direito(s) Creditório(s)	Meses	12 meses
Prazo máximo do(s) Direito(s) Creditório(s)	Meses	36 meses
Prazo Mínimo do(s) Direito(s) Creditório(s)	Meses	12 meses

imobit.digitalassets@gmail.com

ceo.ioel@imobankinvestimentos.c

mnubiaquedes@gmail.com





**CRONOGRAMA DE RECEBIMENTOS
NOTAS COMERCIAIS LASTRO:**

Período	Parcela	Amortização	Juros	Saldo Devedor
0	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 140.000,00
1	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 142.800,00
2	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 145.600,00
3	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 148.400,00
4	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 151.200,00
5	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 154.000,00
6	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 156.800,00
7	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 159.600,00
8	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 162.400,00
9	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 165.200,00
10	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 168.000,00
11	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 170.800,00
12	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 173.600,00
	Termo Aditivo	R\$ 140.000,00	R\$ 0,00	R\$ 173.600,00
		R\$ 173.600,00	R\$ 33.600,00	R\$ 0,00

LASTRO IMOBILIÁRIO COM GARANTIAS REAIS EM IMÓVEIS

QUANTIDADE	TIPO	NATUREZA	CPF/CNPJ	PROPRIETÁRIO
15 (quinze)	Imóveis (apartamentos)	Pessoa Jurídica	32.632.216/0001-66	América Incorporadora Edifício América Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

Descrição dos imóveis:

Das garantias e Lastro Patrimonial Imobiliário

Lastro: 15 Apartamentos

Unidades: 14-32-33-52-53-62-63-191-192-202-203-212-213-222 e 223.

Patrimônio: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)

Data da Tabela: 25/02/2026 (atualizada)

Registro de Incorporação R.I. - 01 / 138.416 - Comarca de Americana / SP.

Registro: Matrícula Nº 138.416, FLS 02 | APTO- 22º, 21º, 20º, 19º, 6º 5º, 3º e 1º Pavimentos.



ANEXO II

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES, DA REMUNERAÇÃO E CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

CLASSE SÊNIOR

Emissão:	Série:	Valor Unitário:	Quantidade Total:	Valor Total:	Remuneração:	Data de Emissão:	Prazo:
1ª Emissão	Única	R\$ 100,00	700,00	R\$ 70.000,00	24,00% ao ano (a.a)	14/03/2026	05 anos

CLASSE SUBORDINADA

Emissão:	Série:	Valor Unitário:	Quantidade Total:	Valor Total:	Remuneração:	Data de Emissão:	Prazo:
1ª Emissão	Única	R\$ 100,00	700,00	R\$ 70.000,00	Variável - rendimento residual	14/03/2026	05 anos

FÓRMULA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO SÊNIOR

A Remuneração das Séries das Debêntures será calculada seguindo 24% (vinte quatro por cento) ao ano, calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, considerando os dias corridos desde a data de abertura de integralização da respectiva série da debênture até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = Vnu \times (\text{Fator Juros} - 1) \mid \text{Fator Juros} = (\text{Taxa de Juros} + 1) \text{ DP}/360$$

Onde: “J” = valor unitário da remuneração de cada debênture ao final do Período de Capitalização, calculado com oito casas decimais, sem arredondamento;

“Vnu” = Valor Nominal Unitário de cada debênture;

“DP” = Número inteiro de dias corridos durante o Período de Capitalização;

“Taxa de Juros” = 24% ao ano, traduzido como simplesmente 24% ou 0,24 na fórmula acima.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



m nubiaquedes@gmail.com





FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO SUBORDINADA

Remuneração:

A Remuneração das Debêntures da Classe Subordinada corresponderá ao excedente líquido da operação, após a dedução de todos os pagamentos, amortizações, encargos e performance fees devidos aos titulares das Debêntures da Série Sênior, conforme definido nesta Escritura e na Ordem de Alocação de Recursos. A Remuneração será apurada na Data de Vencimento, sendo devida exclusivamente caso reste saldo disponível no Patrimônio Separado após o cumprimento integral das obrigações com a Classe Sênior. Será aplicável à Remuneração da Série Subordinada uma taxa de performance de 20% (vinte por cento) sobre o rendimento bruto apurado, a ser deduzida previamente ao pagamento aos Debenturistas da Série Subordinada, conforme evidenciado abaixo:

a) Classe Sênior:

As Debêntures da Classe Sênior farão jus a uma remuneração fixa de 24% (vinte e quatro por cento) ao ano, calculada pro rata die, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor nominal unitário subscrito e não amortizado.

b) Classe Subordinada:

As Debêntures da Classe Subordinada farão jus a uma remuneração variável, correspondente ao excedente de resultado da operação que exceder os valores devidos à Classe Sênior e à Taxa de Performance definida na tabela abaixo.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA SÉRIE

Período	Parcela	Amortização	Juros	Saldo Devedor
0	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 140.000,00
1	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 142.800,00
2	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 145.600,00
3	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 148.400,00
4	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 151.200,00
5	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 154.000,00
6	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 156.800,00
7	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 159.600,00
8	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 162.400,00
9	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 165.200,00
10	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 168.000,00
11	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 170.800,00
12	Termo Aditivo	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00	R\$ 173.600,00
	Termo Aditivo	R\$ 140.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00



ANEXO III

DECLARAÇÃO DA CONDIÇÃO DE INVESTIDOR QUALIFICADO

Declaro, sob as penas da lei, que:

Ao assinar este termo, afirmo minha condição de investidor qualificado e declaro possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não me sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos investidores que não sejam qualificados.

Como investidor qualificado, atesto ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de meus recursos em oferta pública de distribuição de valores mobiliários de emissão de sociedades empresárias de pequeno porte, realizada com dispensa de registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, por meio de plataforma eletrônica de investimento participativo.

Declaro, sob as penas da lei, que possuo investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou, então, estou enquadrado em alguma outra possibilidade de investidor qualificado, conforme artigo 12 pela Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 30").

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE INVESTIDOR COM MAJORAÇÃO DOS LIMITES PERMITIDOS

Declaro, sob as penas da lei, que:

1. possuo renda bruta anual ou investimentos financeiros em valor superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);
2. o valor de meus investimentos nas ofertas de sociedades empresárias de pequeno porte, quando somados aos outros valores que já investi no ano calendário em ofertas dispensadas de registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM por meio de plataformas eletrônicas investimento participativo (Crowdfunding de investimento), não ultrapassa 10% (dez por cento) do maior entre: (a) minha renda bruta anual; ou (b) o montante total de meus investimentos financeiros;

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.joel@imobankinvestimentos.c



m nubiaquedes@gmail.com





- entendo que o limite de 10% (dez por cento) tem por objetivo proteger os investidores em razão do nível de risco e da falta de liquidez associados aos investimentos por meio de Crowdfunding; e
- entendo ser minha responsabilidade observar que o valor total de meus investimentos realizados no ano calendário em todas as plataformas de Crowdfunding de investimento combinadas não ultrapassa o limite acima.

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INVESTIDOR DO PÚBLICO EM GERAL

Declaro, sob as penas da lei, que:

- o valor de meus investimentos nas ofertas de sociedades empresárias de pequeno porte, quando somados aos outros valores que já investi no ano calendário em ofertas dispensadas de registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM por meio de plataformas eletrônicas investimento participativo (Crowdfunding de investimento), não ultrapassa R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
- entendo que o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) tem por objetivo proteger os investidores em razão do nível de risco e da falta de liquidez associados aos investimentos por meio de Crowdfunding; e
- entendo ser minha responsabilidade observar que o valor total de meus investimentos realizados no ano calendário em todas as plataformas de Crowdfunding de investimento combinadas não ultrapassa o limite acima.

São Paulo / SP, 14 de março de 2026.

imobit.digitalassets@gmail.com



COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A.

CNPJ/ME nº: 65.020.090/0001-28

Por seu Representante Legal

Emissora

(Página 59 – Página de assinaturas (1/1) “Anexo I ao Anexo V, do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures de Securitização, Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, Sendo 1 (Uma) Série para Colocação Privada, e 1 (Uma) Série para Distribuição Pública através de Plataforma de Investimento Participativo da Companhia Securitizadora Imobit S.A.”.



ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A Companhia Securitizadora Imobit S.A., (“Securitizadora Imobit”), companhia de capital fechado, sediada na Avenida Faria Lima, 1.485 - Andar 04 - Jard. Paulistano - São Paulo/SP CEP: 01.452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.020.090/0001-28 (a “Emissora”, “Companhia” ou “Securitizadora”); na qualidade de companhia emissora das Debêntures da 1ª Emissão de Debêntures de Securitização da Companhia Securitizadora Imobit S.A., (“Emissão”), **DECLARA**, que:

- a) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, será instituído regime fiduciário sobre (a) as Notas Comerciais utilizados como lastro para a emissão das Debêntures; (b) as Contas Exclusivas, conforme aplicável, e todo os valores que venham a ser depositados em tais contas; (c) os bens, direitos e garantias vinculados à emissão das Debêntures objeto do regime fiduciário ora instituído por essa Emissora;
- b) o lastro das Debêntures é composto por Notas Comerciais, as quais contam com garantias fidejussórias nos “*Termo de Emissão Da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 48 (quarenta e oito) Séries, com Garantia Real, para Distribuição Privada com Esforços Restritos da América Incorporadora - Edifício América Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, Com Garantia Fidejussória, Para Colocação Privada, Imobank Investimentos Ltda.*”, com data fixada em 14 de março de 2026 (“Escritura de Emissão”);
- c) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas na Escritura de Emissão;

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.ioel@imobankinvestimentos.c



m nubiaquedes@gmail.com





- d) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração da Escritura de Emissão, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- e) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam aqui definidas têm os significados previstos na Escritura de Emissão.

São Paulo / SP, 14 de março de 2026.

imobit.digitalassets@gmail.com



COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A.

CNPJ / ME nº: 65.020.090/0001-28

Por seu Representante Legal

Emissora

(Página 61 – Página de assinaturas (1/1) “Anexo VI – Declaração da Emissora, ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures de Securitização, Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, Sendo 1 (Uma) Série para Colocação Privada, e 1 (Uma) Série para Distribuição Pública através de Plataforma de Investimento Participativo da Companhia Securitizadora Imobit S.A.”.

imobit.digitalassets@gmail.com



ceo.ioel@imobankinvestimentos.c



m nubiaquedes@gmail.com





ANEXO VII

DESPESAS DA ESTRUTURA FINANCEIRA DA OPERAÇÃO (custo de **2,50%** do montante para distribuição da oferta pública)

PRESTADOR DE SERVIÇO:	COMISSONAMENTO:	VALOR, FORMA E PERIODICIDADE:
DISTRIBUIDORA DTVM CREDENCIADA CVM	Registro das Notas Comerciais, Debêntures e demais instrumentos financeiros de garantias dos lastros dos valores mobiliários CVM.	0,500% do montante da oferta pago pelo emissor.
LAQUS DEPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A	Registro do Termo de Securitização e demais Despesas com Depositário / Escriturador.	Até 0,180% a Ser pago pelo emissor.
CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	Taxa de Fiscalização da CVM 88 do Mercado de Valores Mobiliários.	0,0300% de taxa paga pelo emissor.
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A	"Fee" Agente Fiduciário.	Até 0,320% de taxa A ser paga pelo emissor.
SECURITIZADORA EMISSORA DAS DEBÊNTURES	Custo de estruturação financeira, Termos, Contratos, Jurídico e demais despesas da Escritura.	Até 0,370% do montante da oferta pago pelo emissor.
TOKENIZADORA TERCEIRIZADA CONTRATADA	Plataforma Digital prestadora de serviços especializada em Ativos Digitais ERC-20 e outros para Tokenização de ativos reais.	0,70% FIXO do montante referente à Distribuição Pública, mais um PRÊMIO VARIÁVEL de até 2,70% ao ano para prazo médio de 12 meses a partir da integralização pago pela originadora.
DISTRIBUIDORA CREDENCIADA PELA CVM 88	Plataforma de Crowdfunding, Contratada Terceirizada Autorizada CVM 88/22.	0,40% FIXO do montante referente à Distribuição Pública, mais um PRÊMIO VARIÁVEL de até 7,20% ao ano para prazo médio de 12 meses a partir da integralização pago pela originadora.
SECURITIZADORA EMISSORA DAS DEBÊNTURES	"Fee" Securitizadora.	2,00% FIXO do montante referente à Distribuição, em caso de sucesso da captação pago pelo emissor e Spread de até 3,60% ao ano, para prazo médio de 12 meses, na forma de BÔNUS VARIÁVEL, a partir da integralização, em caso de sucesso da operação e será pago pela originadora.



ANEXO VIII

FATORES DE RISCO

O investimento em Debêntures envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam às próprias Debêntures objeto da Emissão.

O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas na Escritura de Emissão, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Debêntures, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas nesta Escritura de Emissão e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, reputacional ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversos e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados.

Caso qualquer um dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, a imagem e os resultados operacionais da Emissora poderão ser afetados negativamente, impactando adversamente a capacidade desta de adimplir suas obrigações previstas na Escritura de Emissão, afetando, conseqüentemente, o fluxo de pagamento das Debêntures aos Investidores.

É essencial e indispensável que os Investidores leiam a Escritura de Emissão e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos da operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos da Escritura de Emissão e do presente descritivo de Fatores de Risco, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, reputacional, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, sobre as Notas Comerciais e/ou sobre os Devedores das Notas Comerciais. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses abaixo, os Debêntures podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.



A EMISSORA E AS OFERTAS APRESENTADAS NA PLATAFORMA ESTÃO AUTOMATICAMENTE DISPENSADOS DE REGISTRO PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM.

A CVM NÃO ANALISA PREVIAMENTE AS OFERTAS.

AS OFERTAS REALIZADAS NÃO IMPLICAM POR PARTE DA CVM A GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, DE ADEQUAÇÃO À LEGISLAÇÃO VIGENTE OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA DO PATRIMÔNIO SEPARADO DA EMISSORA.

ANTES DE ACEITAR UMA OFERTA LEIA COM ATENÇÃO AS INFORMAÇÕES ESSENCIAIS DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO DO PRESENTE ANEXO.

1. Fatores de Risco relacionados à Operação

O recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos Investidores.

A securitização de recebíveis é uma operação complexa quando comparada a outras emissões de valores mobiliários em razão de o risco de crédito e solvência dos valores mobiliários emitidos pelo veículo de securitização, no caso da Emissão, a Securitizadora, correlacionarem-se diretamente à solvência e à capacidade dos devedores dos créditos que lhes servem de lastro. No caso da Emissão, as Notas Comerciais integram o lastro das Debêntures e constituem sua fonte de pagamento. A realização inadequada e/ou atrasos na implementação da cobrança judicial das Notas Comerciais que constituem o lastro das Debêntures integram o Patrimônio Separado, bem como a inadimplência de seus devedores, podem, assim, afetar direta e adversamente o pagamento das Debêntures.

A Lei 14.430, em conjunto com a Resolução CVM nº 88, Ofício 4 CVM/SSE e o Ofício 6 CVM/SSE, dentre outros normativos, constituem os principais diplomas legais e infralegais regulando a securitização direitos creditórios e sua oferta por meio de plataformas de Crowdfunding. No entanto, as ofertas realizadas por meio de plataformas de Crowdfunding foram pouco utilizadas no mercado e não foram completamente reguladas. Além disso, não há ainda uma jurisprudência tratando de questões envolvendo operações dessa natureza por nossos tribunais. Tal fato pode resultar em insegurança jurídica e riscos adicionais para os Investidores, caso os órgãos reguladores, como, por exemplo, a CVM e o Poder Judiciário, ao analisar a Emissão e as Debêntures, no exercício de seu poder de fiscalização, editem normas e/ou interpretem a legislação Aplicável e os Documentos da Operação de forma a provocar um efeito adverso nos negócios, na situação financeira, nos resultados das operações ou nas perspectivas da Securitizadora e, conseqüentemente, na solvência e na capacidade da Securitizadora de, por meio do Patrimônio Separado, efetuar o pagamento das Debêntures na forma e nos termos definidos na Escritura de Emissão.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não



existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Nesses casos, os Investidores poderão sofrer prejuízos. Ademais, em situações adversas envolvendo as Debêntures, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

2. Fatores de Risco relacionados as Debêntures e à Oferta

Inexistência de mercado secundário.

As Debêntures ofertadas no arcabouço regulatório da Resolução CVM nº 88 não comportam sua negociação em mercado secundário. Por essa razão, os Investidores podem enfrentar dificuldades para efetuar a venda das Debêntures emitidas pelo patrimônio separado da Emissora, tendo em vista que esse se trata de uma sociedade empresária de pequeno porte não registrada na CVM. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Investidor conseguirá negociar suas Debêntures pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação das Debêntures poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir as Debêntures deverá estar preparado para manter o investimento nas Debêntures até a Data de Vencimento.

Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas.

Todos os recursos oriundos das Notas Comerciais do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou (iv) fundos de investimentos, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Investidores.

Risco decorrente da ausência de auditoria independente do Patrimônio Separado.

Tendo em vista que o volume da Oferta não supera R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), nos termos do §4º do artigo 8º da Resolução CVM nº 88, não será realizada auditoria do Patrimônio Separado. Caso exista qualquer inconsistência ou imprecisão nas informações financeiras disponibilizadas pela Plataforma, tal informação pode induzir o Investidor em erro e resultar na redução do retorno do investimento.

Ausência de Registro de Companhia Aberta da Emissora.

A Emissora é uma companhia fechada e não tem registro de securitizadora perante a CVM, o que é permitido no âmbito da Resolução CVM nº 88, Ofício 4 CVM/SSE e o Ofício 6 CVM/SEE para ofertas dessa natureza. Ainda assim, a Emissora permanece sujeita a determinados requisitos impostos pela CVM, no entanto pode não haver prestação de informações contínuas pela sociedade após a realização da Oferta.



A Emissora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

A Emissora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Notas Comerciais, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores.

3. Riscos Tributários

Alterações na legislação tributária aplicável às Debêntures. Poderá haver futuras alterações na legislação tributária que levem à alteração de alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures, criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido das Debêntures para seus titulares, que por sua vez poderão sofrer perdas financeiras decorrentes de referidas mudanças.

4. Fatores de Risco relacionados ao Lastro e aos Notas Comerciais

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos das Debêntures. O pagamento aos Investidores decorre, diretamente, do recebimento das Notas Comerciais na Conta Arrecadadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores, haverá a necessidade da participação de terceiros. Desta forma, qualquer atraso por parte de terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores acarretará prejuízos para os Investidores, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros.

Patrimônio Líquido Insuficiente da Emissora Conforme previsto na Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Investidores.

São Paulo, SP, 14 de março de 2026.



COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A.

CNPJ/ME nº: 65.020.090/0001-28

Por seu Representante Legal

Emissora

(Página 66 – Página de assinaturas (1/1) “Anexo VII e Anexo VIII, do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures de Securitização, Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, Sendo 1 (Uma) Série para Colocação Privada, e 1 (Uma) Série para Distribuição Pública através de Plataforma de Investimento Participativo da Companhia Securitizadora Imobit S.A.”.



ANEXO IX

LISTA DE PRESENÇA

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S.A.

IMOBIT DIGITAL ASSETS S.A.

CNPJ: 65.020.090/0001-28

NIRE: 35.3.0068717-5

“Assembleia Geral Extraordinária em 14 de março de 2026 (AGE2)”

Assinam a presente Lista de Presença os subscritores e participantes da Assembleia Geral Extraordinária (AGE2), realizada em 14 de março de 2026, neste local:

- 1) IMOBANK INVESTIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.690.859/0002-50, NIRE 53.2.0021367-2, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 1.485 – andar 04 – bairro Jardim Paulistano – CEP: 01.452-002, neste ato, por seu representante legal: JOEL BATISTA NEVES FILHO, CPF/MF nº 867.287.336-04, na condição de detentora totalitária **de 95% (noventa e cinco por cento) das ações subscritas**; e
- 2) JOEL BATISTA NEVES FILHO**, CPF/MF nº 867.287.336-04, na condição de detentor totalitário de **5% (cinco por cento) das ações subscritas**.

São Paulo / SP, 14 de março de 2026.

imobit.digitallassets@gmail.com



ceo.ioel@imobankinvestimentos.c



IMOBANK INVESTIMENTOS LTDA

Por seu representante:
JOEL BATISTA NEVES FILHO
CPF/MF nº 867.287.336-04

JOEL BATISTA NEVES FILHO

CPF/MF nº 867.287.336-04

(Página 67 – Página de assinaturas (1/1) “Anexo IX – Lista de Presença da Companhia Securitizadora Imobit S.A., do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures de Securitização, Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, Sendo 1 (Uma) Série para Colocação Privada, e 1 (Uma) Série para Distribuição Pública através de Plataforma de Investimento Participativo da Companhia Securitizadora Imobit S.A.”.

2ªDB 240MM ImoBit pdf

Código do documento bc7cc236-a553-4706-a70c-f088c79eef9e



Assinaturas



COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S A:65020090000128

Certificado Digital

imobit.digitalassets@gmail.com

Assinou



JOEL BATISTA NEVES FILHO:86728733604

Certificado Digital

ceo.joel@imobankinvestimentos.com.br

Assinou



Mara Núbia Guedes Dias

mnubiaguedes@gmail.com

Assinou

Mara Núbia Guedes Dias

Eventos do documento

14 Mar 2026, 15:39:23

Documento bc7cc236-a553-4706-a70c-f088c79eef9e **criado** por JOEL BATISTA (7de70c61-8dc3-4d06-a398-0de7d9e50537). Email:imobit.digitalassets@gmail.com. - DATE_ATOM: 2026-03-14T15:39:23-03:00

14 Mar 2026, 15:42:49

Assinaturas **iniciadas** por JOEL BATISTA (7de70c61-8dc3-4d06-a398-0de7d9e50537). Email:imobit.digitalassets@gmail.com. - DATE_ATOM: 2026-03-14T15:42:49-03:00

14 Mar 2026, 15:57:40

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S A:65020090000128 **Assinou** Email: imobit.digitalassets@gmail.com. IP: 191.255.148.43 (191-255-148-43.dsl.telesp.net.br porta: 33906). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SyngularID Multipla,CN=COMPANHIA SECURITIZADORA IMOBIT S A:65020090000128. - DATE_ATOM: 2026-03-14T15:57:40-03:00

14 Mar 2026, 16:00:59

MARA NÚBIA GUEDES DIAS **Assinou** - Email: mnubiaguedes@gmail.com - IP: 191.255.148.43 (191-255-148-43.dsl.telesp.net.br porta: 17264) - Documento de identificação informado: 976.348.405-72 - DATE_ATOM: 2026-03-14T16:00:59-03:00

14 Mar 2026, 16:02:16

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JOEL BATISTA NEVES FILHO:86728733604 **Assinou**

Email: ceo.joel@imobankinvestimentos.com.br. IP: 191.255.148.43 (191-255-148-43.dsl.telesp.net.br porta: 2284).
Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SyngularID Multipla,CN=JOEL BATISTA NEVES
FILHO:86728733604. - DATE_ATOM: 2026-03-14T16:02:16-03:00

Hash do documento original

(SHA256):5d54397074357b96864f2e44cc94b3d63d93163987e18439666146f6b44bf20a

(SHA512):babb3a7b0f4afc929d102fdd6d81adaec56f6f544f02ee87db9b13b09a183af34c12c222c264975799e1d2df5c428b544badd43891f324ec4d78142102f7d8ae

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



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.
