

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 305ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....</b>   | <b>12</b> |
| <b>CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE<br/>DISTRIBUIÇÃO .....</b>                                      | <b>16</b> |
| <b>CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE<br/>DOS CRI.....</b>                                     | <b>20</b> |
| <b>CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS<br/>REMUNERATÓRIOS DOS CRI.....</b>                               | <b>20</b> |
| <b>CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU<br/>RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....</b>                       | <b>25</b> |
| <b>CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....</b>   | <b>29</b> |
| <b>CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO<br/>PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS .....</b> | <b>34</b> |
| <b>CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>  | <b>37</b> |
| <b>CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....</b>  | <b>46</b> |
| <b>CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL.....</b>  | <b>47</b> |
| <b>CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS<br/>INVESTIDORES.....</b>                                       | <b>54</b> |
| <b>CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE .....</b>  | <b>57</b> |
| <b>CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....</b>  | <b>58</b> |
| <b>CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES .....</b>   | <b>58</b> |
| <b>CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS .....</b>  | <b>58</b> |
| <b>CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>  | <b>68</b> |

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

- I. HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("CNPJ/ME") sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

- II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04531-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 305ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Emissora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

**1.1. Definições:** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

**1.1.1.** Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste

Termo a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

|  |  |
|--|--|
| " <u>Agente Fiduciário</u> ":                    | <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;   |
| " <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> "        | Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Devedora (" <u>Quotas</u> "), de titularidade da BWP, Diase, Felipe e Rodrigo em favor da Emissora, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;  |
| " <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> "        | Alienação Fiduciária da totalidade do Imóvel de titularidade da Devedora em favor da Emissora, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;   |
| " <u>ANBIMA</u> ":                               | <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, conjunto 704, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77. |
| " <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> ": | Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;   |
| " <u>Banco Liquidante</u> ":                     | <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;     |
| " <u>Blackwall</u> ":                            | <b>BLACKWALL PARTNERS ASSESSORIA E PARTICIPACOES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 4.554, sala 602, Estoril, CEP 30494-270, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.642.036/0001- 10;      |
| " <u>BWP</u> ":                                  | <b>BWP PROPERTIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES S/A</b> , sociedade anônima, com sede na Avenida Barão Homem de Melo, nº 4.554, sala 602, Estoril, na   |

|  |  |
|--|--|
|  | cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30494-270, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 35.760.277/0001-05;   |
| " <u>Boletins de Subscrição</u> ":       | Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;   |
| " <u>B3</u> ":                           | <b>A B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901; |
| " <u>CCI</u> ":                          | A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;  |
| " <u>CETIP21</u> ":                      | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;  |
| " <u>CNPJ/ME</u> ":                      | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento;  |
| " <u>Código Civil</u> ":                 | Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;   |
| " <u>Código de Processo Civil</u> ":     | Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;   |
| " <u>Condições Precedentes</u> ":        | São as condições precedentes para que a Emissora efetive a integralização das Notas Comerciais e realize a liberação dos recursos provenientes da referida integralização à Devedora, conforme previstas no Termo de Emissão;  |
| " <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ": | Conta corrente nº 44254-6, Agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;  |
| " <u>Créditos Imobiliários</u> ":        | Direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de até R\$ 72.831.000,00 (setenta e dois milhões oitocentos e trinta e um mil reais), atualizado pelo IPCA e acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos do Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos   |

|  |   |
|--|---|
|  | devidos por força das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Termo de Emissão;  |
| " <u>CRI</u> ":                                    | Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 305ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 (" <u>Resolução nº 2.517/98</u> ") Instrução CVM nº 414;                |
| " <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum: | Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria e detidos pela Devedora e pela Emissora e os de titularidade de sociedades controladoras, controladas ou coligadas a esta;   |
| " <u>CVM</u> ":                                    | Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08; |
| " <u>Data de Emissão</u> ":                        | 21 de fevereiro de 2022   |
| " <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ":              | Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI, conforme <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização;  |
| " <u>Data de Vencimento Final</u> ":               | A data de vencimento dos CRI, qual seja, 10 de março de 2025;   |
| " <u>Despesas da Operação</u> ":                   | Tem o significado que lhe é atribuído no Termo de Emissão;  |
| " <u>Despesas Flat</u> ":                          | Tem o significado que lhe é atribuído no Termo de Emissão;  |
| " <u>Dia Útil</u> ":                               | Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;   |
| " <u>Diase</u> ":                                  | <b>DIASE INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na  |

|   |  |
|---|--|
|   | cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Xingú, 350, cj. 1.203, sala 01, Alphaville Industrial, CEP 06455-030, inscrita perante o CNPJ/ME sob o n.º 04.616.219/0001-70;  |
| " <u>Documentos da Operação</u> ":                | Os documentos que integram a Emissão, quais sejam <b>(i)</b> o Termo de Emissão das Notas Comerciais; <b>(ii)</b> Escritura de Emissão de CCI; <b>(iii)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(iv)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(v)</b> o presente Termo de Securitização; e <b>(vi)</b> os Boletins de Subscrição dos CRI, conforme firmados por cada Titular dos CRI e <b>(vii)</b> quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados; |
| " <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> ": | <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b> , acima qualificada;  |
| " <u>Emissão</u> ":                               | 305ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora;   |
| " <u>Empreendimento Imobiliário</u> ":            | Conforme definido na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;  |
| " <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":           | <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Emitida Sob a Forma Escritural</i> , celebrado nesta data pela Emissora;  |
| " <u>Escriturador</u> ":                          | <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04358-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;   |
| " <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ":       | Tem o significado que lhe é atribuído no Termo de Emissão;   |
| " <u>Felipe</u> ":                                | <b>FELIPE BODDINI VON ZUBEN</b> , brasileiro, economista, solteiro, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 375.803.248-22, e portador do documento de identidade nº 468017501 SSP/SP, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Virgílio de Carvalho Pinto, nº 577, conj. 72, Pinheiros, CEP 05415-030  |
| " <u>Fiadores</u> ":                              | Em conjunto, Blackwall e Diase;  |
| " <u>Fiança</u> ":                                | A fiança outorgada pelos Fiadores, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações  |

|  |  |
|--|--|
|  | Garantidas, no âmbito do Termo de Emissão;   |
| " <u>Fundo de Despesas</u> "                           | significam os recursos financeiros mantidos na Conta do Patrimônio Separado, destinados ao pagamento das Despesas devidas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão;   |
| " <u>Fundo de Reserva</u> "                            | significa os recursos financeiros mantidos na Conta do Patrimônio Separado, destinados ao pagamento das Obrigações Garantidas em caso de inadimplência pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão;  |
| " <u>Garantias</u> ":                                  | Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e a Fiança, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;  |
| " <u>Garantias Reais</u> ":                            | A Alienação Fiduciária de Quotas e a futura Alienação Fiduciária de Imóvel, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;   |
| " <u>IGP-M</u> ":                                      | Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;   |
| " <u>Imóvel</u> ":                                     | Imóvel objeto da matrícula nº 378, Livro nº 02, Ficha nº 01 do 1º e 2º Ofício da Comarca de Itaitinga – Registro Imobiliário, estado do Ceará, descrito no Anexo VIII.1 deste Termo de Securitização.  |
| " <u>Instituição Custodiante</u> ":                    | Para fins do disposto no item 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a instituição custodiante será a <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.   |
| " <u>Instrução CVM nº 414</u> ":                       | Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;   |
| " <u>Instrução CVM nº 400</u> ":                       | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários;  |
| " <u>Instrução CVM nº 476</u> ":                       | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;  |
| " <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ": | <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante e pela Emissora, na qualidade de fiduciária, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas; |
| " <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ": | <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , firmado,  |



|  |  |
|--|--|
|  | nesta data, entre BWP, Diase, Felipe e Rodrigo na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com anuência da Devedora, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;   |
| " <u>Investidores Profissionais</u> ": | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização;  |
| " <u>Investidores Qualificados</u> ":  | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.7 deste Termo de Securitização;  |
| " <u>IPCA/IBGE</u> ":                  | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;   |
| " <u>JUCESP</u> ":                     | Junta Comercial do Estado de São Paulo;  |
| " <u>Juros Remuneratórios</u> ":       | É a remuneração devida aos titulares dos CRI, conforme estabelecida na Cláusula 3.1, alínea "(g)", deste Termo de Securitização;   |
| " <u>Lei n.º 6.404/76</u> ":           | Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;   |
| " <u>Lei n.º 9.514/97</u> ":           | Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;  |
| " <u>Lei n.º 10.931/04</u> ":          | Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências; |
| " <u>Liberação</u> "                   | A liberação de recursos das Notas Comerciais à Devedora, que se dará por meio da correspondente integralização de Notas Comerciais, no montante de até R\$ 72.831.000,00 (setenta e dois milhões oitocentos e trinta e um mil reais), e cujos recursos serão utilizados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta do Termo de Emissão, observadas as deduções mencionadas na referida cláusula.          |
| " <u>MDA</u> ":                        | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;  |
| " <u>Notas Comerciais</u> "            | As notas comerciais escriturais emitidas pela Devedora, nos termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão.  |
| " <u>Obrigações Garantidas</u> ":      | O fiel, pontual e integral cumprimento (i) da Devedora obrigação de pagamento de todos os  |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
|                                 | <p>direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total principal de R\$ 72.831.000,00 (setenta e dois milhões oitocentos e trinta e um mil reais), atualizado pelo IPCA/IPGE e acrescido de juros, conforme previsto nas Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e dos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo despesas, juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto neste Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI.</p> |
| “ <u>Oferta</u> ”:              | <p>Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;</p>   |
| “ <u>Patrimônio Separado</u> ”: | <p>Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, pelo Fundo de Despesas e pelo Fundo de Reserva incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97: <b>(i)</b> constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; <b>(ii)</b> serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; <b>(iii)</b> serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que</p>  |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
|                                | venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; <b>(iv)</b> estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; <b>(v)</b> não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35; e <b>(vi)</b> só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; |
| " <u>Prazo de Colocação</u> ": | Prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta, na forma dos artigos 7-A e 8º da Instrução CVM nº 476/09, até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;  |
| " <u>Regime Fiduciário</u> ":  | Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97;  |
| " <u>Resolução CVM 17</u> ":   | Resolução CVM Nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;  |
| " <u>Resolução CVM 30</u> ":   | Resolução CVM Nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais;   |
| " <u>Rodrigo</u> ":            | <b>RODRIGO FARIA ESTRADA</b> , brasileiro, empresário, solteiro, inscrito no CPF/ME sob o nº 045.294.047-81, e portador do documento de identidade nº 098358666 SSP/SP, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São   |

|   |   |
|---|---|
|   | Paulo, na Avenida Jandira, nº 79, apt. 42, Indianópolis, CEP 05415-030;   |
| " <u>SPE</u> " ou " <u>Devedora</u> ":  | <b>BW DIASE BUSINESS PARK FORTALEZA LTDA.</b> , sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.203.221/0001-32, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, com sede na Avenida Barão Homem de Melo nº 4.554, 6º andar, CEP 30494-270;  |
| " <u>Termo de Emissão</u> " ou " <u>Termo de Emissão das Notas Comerciais</u> " | Significa o " <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da BW Diase Business Park Fortaleza Ltda.</i> ", celebrado em 21 de fevereiro de 2022, entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Emissora, na qualidade de subscritora, a Blackwall, Diase, BWP, Felipe e Rodrigo, na qualidade de garantidores. |
| " <u>Titulares dos CRI</u> ":   | Os investidores profissionais e/ou qualificados subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;   |
| " <u>Valor Nominal Unitário</u> ":  | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea (e), deste Termo de Securitização;  |

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

**1.3.** A Emissão e a Oferta são realizadas consoante o parágrafo 3º do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 16 de maio de 2019 e devidamente registrado na JUCESP sob o nº 257.983/19-3, em sessão de 16 de maio de 2019, com o limite financeiro para emissões dessa espécie aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 02 de Março de 2021, cuja ata se encontra registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 256.520/21-5, em sessão de 02/06/2021, e Ata de Assembleia de Reunião de Conselho de Administração, realizada em 01/06/2020, registrada na JUCESP sob nº 274.953/20-1 em sessão de 28/07/2020, e Certidão Simplificada expedida em 23/11/2021 pela JUCESP.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, sem qualquer coobrigação, nos termos do Termo de Emissão, aos CRI da 305ª Série da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1

deste Termo de Securitização.

**2.1.1.** O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente à Liberação, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora, em uma ou mais parcelas à Devedora desde que observado o cumprimento das Condições Precedentes, na forma estabelecida no Termo de Emissão e nas Notas Comerciais.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 72.831.000,00 (setenta e dois milhões oitocentos e trinta e um mil reais), na Data de Emissão.

**2.2.1.** O presente Termo de Securitização e o respectivo Regime Fiduciário serão registrados na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo.

**2.3.** Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

**2.4.** Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao

pagamento dos custos e obrigações fiscais relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas ao depósito de ativos para distribuição e negociação nos ambientes da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

**(d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

**(e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

**(f)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.5.** A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Termo de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.6.** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual foram emitidas a CCI, encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, e será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.

**2.7.** Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

**2.8.** Liberação. O preço a ser pago pela integralização das Notas Comerciais no

âmbito do Termo de Emissão e mediante os procedimentos estabelecidos no Termo de Emissão é de R\$ 72.831.000,00 (setenta e dois milhões oitocentos e trinta e um mil reais) ("Liberação"), sendo certo que o valor a ser liberado pela Emissora à Devedora será realizado em uma ou mais parcelas, será a Liberação descontadas as retenções realizadas pela Emissora em virtude das Despesas *Flat* e da constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, conforme previstas e descritas no Termo de Emissão, conforme autorizado pelo pela Devedora nos termos do Termo de Emissão.

**2.8.1.** O pagamento da Liberação à Devedora será feita mediante o cumprimento das Condições Precedentes, nos termos do Termo de Emissão, em uma ou mais parcelas. A Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia do comprovante acima.

## **2.9. Garantias da Operação.**

**2.9.1. Garantias Reais.** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, adicionalmente ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva, será constituída a Alienação Fiduciárias de Quotas pela BWP, pela Diase, pelo Felipe e pelo Rodrigo, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel pela SPE nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.9.1.1. Alienação Fiduciária de Quotas: Mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a SPE, na qualidade de sócio da Devedora, alienará fiduciariamente à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as quotas de suas titularidades, correspondentes a 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

2.9.1.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: A Devedora, futura detentora da totalidade da propriedade Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, constituirá em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária da totalidade do Imóvel, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão.

2.9.1.2.1 Garantia Fidejussória: Os Fiadores, assumiram no Termo de Emissão, como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas. O Termo de Emissão deverá

ser devidamente registrado nos respectivos Cartório de registro de títulos e documento competentes, em até 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis automaticamente por mais 30 (trinta) dias na hipótese de formulação de exigências pelos referidos cartórios; e a evidência do registro deverá ser enviada para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) dias contados do registro.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

**3.1. Características dos CRI:** Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) Emissão:** 1ª;
- (b) Série:** 305ª;
- (c) Quantidade de CRI:** até 72.831 (setenta e dois mil oitocentos e trinta e um)
- (d) Valor Global da Emissão:** até R\$ 72.831.000,00 (setenta e dois milhões oitocentos e trinta e um mil reais);
- (e) Valor Nominal Unitário:** R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva do IPCA/IBGE ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Aniversário (conforme adiante definido), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário;
- (g) Juros Remuneratórios dos CRI:** sem prejuízo da Atualização Monetária, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, correspondente a 18% (dezoito por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ("Juros Remuneratórios dos CRI");
- (h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização Programada:** Única, de acordo com a tabela constante do Anexo II e



a Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;

- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com as tabelas constantes do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (l) **Data de Emissão:** 21 de fevereiro de 2022;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (n) **Data de Vencimento Final:** 10 de março de 2025;
- (o) **Prazo de vencimento:** 1.113 (mil cento e treze) dias;
- (p) **Garantia flutuante:** Não há;
- (q) **Garantia fidejussória:** Fiança;
- (r) **Garantias reais:** Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (s) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (t) **Carência:** 36 meses de principal e juros;
- (u) **Subordinação:** Não há;
- (v) **Data do Pagamento de Juros Remuneratórios:** Na Data de Vencimento, ou seja, de 10 de março de 2025;
- (w) **Data do Pagamento de Amortização Programada:** Na Data de Vencimento, ou seja, de 10 de março de 2025; e
- (x) **Forma:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos

pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

**3.2. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo e no Contrato de Distribuição, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**3.3. Oferta dos CRI:** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476, e, nos termos do parágrafo único, do artigo 4º do *Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas* (“Código ANBIMA”)

**3.3.1.** A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30 (“Investidores Profissionais” ou “Investidor Profissional”, quando individualmente denominado).

**3.3.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, a Securitizadora, para a distribuição dos CRI, se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, a Securitizadora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI até o encerramento da Oferta.

**3.3.3.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

**(a)** estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;

**(b)** estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e

**(c)** são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

**3.4.** Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos IV, VII e IV da Resolução CVM 35, na Resolução CVM 30 e na Instrução CVM nº 617.

**3.5.** Não será admitida a subscrição parcial dos CRI.

**3.6.** Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo a Securitizadora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.6.1 abaixo.

**3.6.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Securitizadora, responsável pela distribuição dos CRI, deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

**3.6.2.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, a Securitizadora deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.6.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.6.3.** Caso os CRI não sejam integralmente subscritos, até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir do início da Oferta, a Emissora poderá encerrar a Oferta e cancelar os CRI não subscritos, devendo, para tanto, aditar os Documentos da Operação neste sentido.

**3.7.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI

poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30 ("Investidores Qualificados"), e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.7.1.** Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

**3.8.** Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante, respectivamente.

#### **CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

**4.1.** Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

**4.2.** Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata die*, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido deságio no momento da distribuição desde que aplicado a todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data ("Preço de Integralização"). A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

**4.3.** Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

#### **CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS**

## REMUNERATÓRIOS DOS CRI

**5.1.** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva IPCA e ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Aniversário (conforme adiante definido), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), de acordo com a seguinte fórmula.

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI, após a última incorporação de Atualização Monetária, amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{360}} \right]$$

onde:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro;

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, o "NI<sub>k</sub>" corresponderá ao valor do número índice do IPCA do primeiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro; e

$\text{dut}$  = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo também “dut” um número inteiro.

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento deste Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) os fatores resultantes das expressões  $\left( \frac{\text{NI}_k}{\text{NI}_{k-1}} \right)^{\frac{\text{dup}}{\text{dut}}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) para fins de cálculo, considera-se como data de aniversário, todo o dia 5 de cada mês, caso referida data não seja Dia útil, o primeiro Dia Útil subsequente (“Data de Aniversário”); e

(v) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

**5.2.** Sem prejuízo da Atualização Monetária, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, correspondente a 18% (dezoito por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI.

**5.3.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos conforme cronograma constante no Anexo II do presente Termo. A Remuneração dos CRI será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

*J = valor unitário da Remuneração acumulada devido no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*VNa =Conforme definido acima;*

*FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:*

$$Fator Juros = \left( \frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

*taxa = 18 (dezoito);*

*dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, no caso dos demais períodos de capitalização, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.*

*Considera-se "Período de Capitalização" o período que se inicia: (a) a partir da primeira Data da Integralização e termina na primeira Data de Aniversário, no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na Data de Aniversário imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Aniversário do respectivo período ou, na Data de Vencimento, conforme o caso. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado, conforme o caso.*

**5.4. Prorrogação de Prazo:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**5.5. Datas de Pagamento dos CRI:** As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste

Termo de Securitização (cada uma delas uma "Data de Pagamento dos CRI").

**5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI, com exceção da Data de Vencimento Final.

**5.7.** Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação do IPCA por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la, ou no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, conforme procedimentos e quóruns previstos neste Termo de Securitização, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado na apuração do IPCA e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária para as Notas Comerciais e, por consequência, para os CRI.

**5.8.** Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo dos Juros Remuneratórios desde o dia de sua indisponibilidade.

**5.9.** Caso referida Assembleia de Titulares de CRI não se instale em primeira convocação, por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, de comum acordo com a Devedora, estará sujeita à aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) dos titulares de CRI presentes à assembleia, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI em Circulação. Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo entre a Devedora e titulares de CRI nos termos descritos acima sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, a Devedora deverá pagar antecipadamente a totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis (a) da data de encerramento da



respectiva Assembleia de Titulares de CRI, (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, ou (c) de outra data que venha a ser definida em referida assembleia ou (d) até a Data de Vencimento, caso esta ocorra primeiro. O pagamento antecipado pela Devedora na hipótese prevista nesta Cláusula deverá ocorrer pelo saldo devedor do valor de principal das Notas Comerciais, acrescido da atualização monetária e dos juros remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data da Integralização ou da última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, acrescido de eventuais despesas em aberto. Neste caso, o cálculo da atualização monetária e da remuneração para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar o último IPCA divulgado oficialmente.

**5.10.** Caso não haja instalação da Assembleia de Titulares de CRI ou caso não haja acordo entre a Devedora e titulares de CRI nos termos descritos acima sobre o novo parâmetro de atualização monetária, a Devedora deverá pagar antecipadamente as Notas Comerciais.

**5.11.** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares de CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

**5.12.** O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

**5.13.** Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força das Notas Comerciais, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado, na forma do Termo de Emissão, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

**5.14.** Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

## **CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU**

## RESGATE ANTECIPADO

**6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários deverão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão; ou **(ii)** realização pela Devedora de amortização extraordinária, ou resgate antecipado, conforme o caso, do saldo devedor das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 4.17 do Termo de Emissão.

**6.1.1.** Na hipótese de amortização extraordinária no limite de 98% parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, notificará e atualizará o cadastro na B3 com 3 dias úteis de antecedência, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

**6.2. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários:** A amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 6.1 acima, serão realizados pelo percentual do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária, e pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso de resgate antecipado total, ambos acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 acima.

**6.3. Destinação dos Recursos Captados com as Notas Comerciais:** O valor líquido captado pela Devedora por meio das Notas Comerciais será destinado em sua integralidade, exclusivamente para (i) o pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel, equivalente a R\$ 64.500.000,00 (sessenta e quatro milhões e quinhentos mil reais), onde será desenvolvido determinado empreendimento imobiliário ("Empreendimento Imobiliário" e "Aquisição", respectivamente); e (ii) os gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes ao Empreendimento Imobiliário ("Despesas" e, quando em conjunto com a Aquisição, "Despesas Futuras"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para o Imóvel conforme previsto no Anexo VIII.3 deste Termo de Securitização, conforme previsto no Termo de Emissão, e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, obrigatoriamente até a Data de Vencimento dos CRI, conforme cronograma indicativo integrante do Termo de Emissão como Anexo VIII.2 deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo").

**6.4.** A comprovação da utilização dos recursos objeto do item (i) acima será realizada em até 15 (quinze) dias contados da data do desembolso das Notas Comerciais, por meio de envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para

a Securitizadora, de cópia do extrato comprovando o pagamento da parcela do preço de aquisição do Imóvel. A comprovação da utilização dos recursos objeto do item (ii) acima, será realizada semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, no último dia 30 (trinta) do mês imediatamente após o término de cada semestre fiscal ("Período de Verificação"), sendo o primeiro devido em 30 de julho de 2022, o segundo devido em 30 de janeiro de 2023 e os demais nos semestres seguintes, por meio do envio de relatório, a ser elaborado na forma do Anexo III do Termo de Emissão ("Relatórios de Destinação de Recursos"), descrevendo os valores e percentuais dos valores destinados ao Empreendimento Imobiliário, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Imobiliário do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios").

**6.4.1** Adicionalmente, sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores ("Autoridade"), no prazo estabelecido por estes, ou, ainda, para fins de atendimento da normas legais em vigor, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, conforme o caso, comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários.

**6.5.** O Cronograma Indicativo, nos termos do Anexo VIII.2 deste Termo de Securitização, é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, este fato, não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Entretanto, para os fins do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 atualmente em vigor, a inclusão de novos imóveis ao Empreendimento Imobiliário, deverá ser (i) solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida notificação, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, cuja deliberação em primeira e segunda convocação deverá observado o quórum de maioria dos CRI em Circulação presentes; e (iii) caso a alteração seja aprovada em assembleia pelos Titulares de CRI, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão e este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a aprovação em assembleia geral de Titulares de CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser

realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

**6.6.** Nos termos da legislação em vigor, a data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

**6.7.** Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Destinação de Recursos, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente extinguir-se-á quando houver a comprovação da utilização da totalidade dos recursos decorrentes da emissão, nos termos da cláusula 6.6 acima. O Agente Fiduciário deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos das Notas Comerciais.

**6.8.** O Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para complementar as informações do Relatório Destinação de Recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Relatório de Destinação de Recursos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

**6.9.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais.

**6.10.** A Devedora declarou no Termo de Emissão que, excetuados os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o Empreendimento Imobiliário não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em notas comerciais escriturais ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário de emissão da Devedora.

**6.11.** Caberá à Devedora a verificação e análise dos documentos encaminhados, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

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

## **CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**7.1.** Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**7.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

**7.2.1.** O referido relatório mensal deverá incluir no mínimo as informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº 10/2019/CVM/SIN.

**7.3.** Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

**7.3.1.** A Emissora declara, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

**7.4.** Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora, conforme o caso.

**7.4.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 30 (trinta) dias corridos da data de solicitação

fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

**7.5. Relatório Anual:** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme determina a regulamentação da CVM, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. As informações disponibilizadas acerca do grupo societário da Emissora deverão abranger, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Emissão; e (b) a não ocorrência e qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

**7.6.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

**7.7.** A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de

dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

**7.8.** A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei n.º 2.848/1940, pela Lei n.º 12.846/2013, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

**7.9.** A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte 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;
- (d)** a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das

obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (iv) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza

- (e)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e da Alienação Fiduciária de Quotas;
- (f)** é legítima e titular da garantia objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (g)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e, em conformidade com opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte. A opinião legal foi emitida, datada e assinada eletronicamente por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil;
- (h)** assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à presente emissão, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (i)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam esta emissão;
- (j)** analisou e divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (k)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à Emissão estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (l)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão;



- (m)** observado o disposto no item “(g)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representado pela CCI e/ou a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (n)** conforme declarado pela Devedora, até a presente data, não existe de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
- (o)** está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (p)** observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (q)** inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;
- (r)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (s)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**7.9.1.** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente

Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**8.1. Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

**8.2. Conta do Patrimônio Separado:** A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

**8.3. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, a CCI, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressaltando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

**8.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, a CCI, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**8.5. Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

**8.6. Declarações da Emissora:** Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM n.º 414, a Emissora declara que:

**(a)** com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

**(b)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

**8.7. Tributos:** Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) acima serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**8.7.1.** A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

**8.7.2.** Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

**8.8. Guarda do Termo de Emissão e da CCI:** A Emissora será responsável pela guarda da via original eletrônica do Termo de Emissão. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de uma via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI.

**8.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos.** Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização da Fiança, da Alienação Fiduciária de Quotas, ou da Alienação Fiduciária de Imóvel, 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:

**(a)** Caso não existam recursos no Fundo de Despesas, pagamento das despesas da operação;

- (b)** Pagamento das despesas da operação, previstas no Anexo IV do Termo de Emissão;
- (c)** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, na seguinte ordem (i) Juros Remuneratórios dos CRI vencidos (capitalizados) e não pagos, e (ii) Juros Remuneratórios dos CRI vincendos no respectivo mês;
- (d)** Pagamento da amortização dos CRI e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (e)** Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (f)** Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário; e
- (g)** Realização da amortização extraordinária dos CRI.

**8.9.1.** Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas na Cláusula 8.9 acima, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas no Termo de Emissão.

**8.10. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado:** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**8.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado:** Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos na Cláusula 8.12 abaixo. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**8.12. Investimentos Permitidos:** Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A. ("Aplicações Permitidas"). Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Permitidas integrarão o Patrimônio Separado. A Emissora não terá qualquer

responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

## **CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

**9.2. Declarações do Agente Fiduciário:** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

**(a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

**(b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na regulamentação da CVM aplicável;

**(c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e regulamentação da CVM aplicável, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;

**(d)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

**(e)** assegurar e assegurará tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VI, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

**(f)** não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

**(g)** ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios

da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias Reais, conforme o caso, e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização (a) a Alienação Fiduciária de Quotas e a alteração do contrato social da sociedade cujas quotas foram alienadas, não foram registrados nos cartórios e/ou juntas comerciais competentes; (b) o Termo de Emissão para os fins da garantia fidejussória será registrado nos cartórios competentes. Dessa forma, a Securitizadora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2021. Adicionalmente, segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e será no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, as Quotas e o Imóvel poderão ser insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, bem como não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Imóvel, os produtos decorrentes de tal execução sejam suficientes para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI e às Obrigações Garantidas CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros, conforme fatores de risco.

**9.3. Incumbências do Agente Fiduciário:** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a)** Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora a reforçar as Garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

**(f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

**(g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

**(h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 abaixo;

**(i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

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

**(k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

**(l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como a realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

**(m)** comunicar os Titulares dos CRI, eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência;

**(n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

**(o)** calcular em conjunto com a Emissora o Valor Nominal Unitário dos CRI e disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o seu cálculo através de seu *website*;

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

**(q)** fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

**(r)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;

**(s)** comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

**(t)** verificar, semestralmente, conforme relatório a ser encaminhado pela Devedora, a regular destinação dos recursos oriundos das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão;

**(u)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

**(v)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme a regulamentação da CVM aplicável;

**(w)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujo os custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

**9.3.1.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições nos âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

**9.4.** Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o



Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) a título de implantação a parcela única de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser paga em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) a título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas as parcelas trimestrais de R\$ 5.750,00 (cinco mil, setecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos trimestres subsequentes até a liquidação integral dos CRI caso ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die, ainda que atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação. . A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**9.4.1.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI,

integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**9.4.2.** Todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora ou pelo Patrimônio Separado, conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, honorários de sucumbência em ações judiciais, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora ou o Patrimônio Separado permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

**9.4.3.** A Devedora ou a Emissora (conforme o caso) ou ainda o Patrimônio Separado dos CRI ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste Termo e proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora ou a Emissora (conforme o caso) ou ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) Publicação de relatórios, avisos, editais, e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto no Termo de Emissão e demais Documentos da Operação e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, obtenção de cópias autenticadas, traslados, lavratura de escrituras, procurações; (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) Hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e (vi) Revalidação de laudos de avaliação,

se for caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 ou outro normativo vigente.

**9.4.4.** O ressarcimento a que se refere a Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora ou à Emissora (conforme o caso) e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**9.4.5.** O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

**9.4.6.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Devedora ou da Emissora conforme o caso, no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias ou ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI, solicitar aos Titulares dos CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e pela Emissora conforme o caso, e adiantadas pelos Titulares dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora ou da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Titulares dos CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares dos CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares dos CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares dos CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para

proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

**9.5.** No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pela variação acumulada positiva do IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

**9.5.1.** A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação acumulada positiva do IGP-M, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

**9.5.2.** A remuneração definida acima será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social 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 nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**9.5.3.** A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora ou a Devedora conforme o caso permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias ou ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI, será suportada pelos Titulares dos CRI, assim como as despesas reembolsáveis.

**9.6.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

**9.6.1.** A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

**9.6.2.** Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes

do final do prazo referido na cláusula 9.6 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**9.7. Destituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

**(a)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

**(b)** por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

**(c)** por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 acima.

**9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 e da Cláusula 9.7 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**9.9. Substituição Permanente:** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

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

**9.10.1.** Juntamente com a comunicação do item 9.10, acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na regulamentação da CVM.

**9.11. Substituto Provisório:** Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

**9.12. Validade das manifestações:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da

administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

**9.13. Atuação Vinculada:** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da regulamentação da CVM, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, bem como o previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

**9.14. Presunção de Veracidade:** 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.

**9.15. Renúncia:** O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

## **CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1. Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada a insolvência da Emissora, pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora ou inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, caso a Emissora tenha recepcionado recursos da Devedora, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

**10.2. Convocação da Assembleia Geral:** Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes abaixo, e na Lei nº 9.514/97

**10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado:** A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela

continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira. A Assembleia Geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação da Emissora, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 dos Titulares dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

**10.4.** A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na cláusula 10.1 acima, bem como de qualquer Evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

**10.4.1.** O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo e nos demais Documentos da Operação.

**10.4.2.** Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos acima, os Titulares de CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares do CRI com relação à cobrança das referidos Créditos Imobiliários derivados da CCI e dos demais documentos da Operação.

**10.4.3.** Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorra nos prazos previstos nos documentos da operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

## **CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL**

**11.1** Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem

sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

**11.2. Convocação:** A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo **(i)** Agente Fiduciário, **(ii)** pela Emissora, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**11.3. Forma de Convocação:** Observado o disposto na Cláusula 11.2 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal de grande circulação da sede da Emissora, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

**11.4. Prazo para Realização:** A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação.

**11.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

**11.6. Responsabilidade da Emissora:** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruídos. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por eles manifestados, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

**11.7. Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.



**11.8. Instalação:** A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**11.9. Votos:** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

**11.10. Quóruns:** Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

**11.11. Presença da Emissora:** Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

**11.12. Prestação de Informações:** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**11.13. Presidência:** A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Agente Fiduciário; **(ii)** ao Diretor da Emissora; ou **(iii)** ao Titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

**11.14. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por maioria absoluta.

**11.14.1.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(iv)** aos demais

eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Emissão; **(vi)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(vii)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI nos termos da Cláusula Sexta deste Termo de Securitização; **(viii)** qualquer alteração às previsões na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização; e/ou **(ix)** deliberação pelo não vencimento antecipado em relação a um inadimplemento da Devedora (conforme descritos no Termo de Emissão), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação.

**11.15. Dispensa para Instalação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**11.16. Dispensa:** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

**11.17. Encaminhamento de Documentos para a CVM:** As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas pela Securitizadora somente à CVM, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

**11.18.** As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO**

**12.1.** Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI,

bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

**12.1.1.** A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**12.1.2.** Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

**12.1.3.** Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**12.1.4.** Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis onde está localizado o Empreendimento Imobiliário, poderá a Securitizadora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Securitizadora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.14 acima.

**12.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

**(a)** As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, as despesas dos prestadores de serviço da oferta contratados do Patrimônio Separado às expensas da Devedora, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

**(b)** as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, caso não haja disponibilidade de recurso no Patrimônio Separado. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

**(c)** as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

**(d)** as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do

Patrimônio Separado;

**(e)** as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

**(f)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

**(g)** as despesas previstas na Cláusula 9.4 acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão;

**(h)** as despesas incorridas pela Emissora e pela Instituição Custodiante com o depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

**(i)** despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;

**(j)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

**(k)** demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

**12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

**12.3.1.** As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos

Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

**12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI:** Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- (a)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 acima;
- (b)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e abaixo; e
- (c)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 abaixo.

**12.4.1.** No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

**12.5. Aporte de Recursos.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

**12.5.1.** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

## **CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS**

## INVESTIDORES

**13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores:** As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

**13.1.1. Pessoas físicas residentes no Brasil:** A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/ 2004.

**13.1.2.** De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

**13.1.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil:** O tratamento tributário de investimentos em CRI é, via de regra, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

**(a)** Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:

i. até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);

ii. de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);

iii. de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e

iv. acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).

**(b)** rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica "IRPJ") e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL") da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas

regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e

**(c)** com relação à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei 9.718/1998, com a redação dada pela Lei 12.973/2014, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei 11.941/2009) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto 8.426/2015).

No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

**13.1.4.** Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

**13.1.5.** Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

**13.1.6.** Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a



investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

**(a)** no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);

**(b)** no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e

**(c)** independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

**13.1.7.** IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/TVM") incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

## **CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE**

**14.1** Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

**14.2.** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

## **CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**15.1. Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo V a este Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES**

**16.1. Comunicações:** Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

*Para a Emissora*

**HABITASEC SECURITIZADORA S/A**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92,

São Paulo, SP - CEP 01451-000

At.: Marcos Ribeiro do Valle/ Gerência de BackOffice

e-mail: monitoramento@habitasec.com.br; mrvalle@habitasec.com.br;

Tel.: +55 (11) 3074-4900

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132

São Paulo – SP

CEP 04534-004

At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Lodi de Oliveira

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

Tel.: (21) 3514-0000

**16.2. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Sempre que possível os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS**

**17.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

**(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

**(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:** As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

**(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá,

no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

**(e) Risco da não realização da carteira de ativos:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio

Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

**(f)** Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

**(g)** Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

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

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

**(j)** Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de

capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

**(k)** Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

**(l)** Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

**(m)** Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

**(n)** Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

**(o)** Risco em Função da Dispensa de Registro e da Oferta: A oferta dos

CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI distribuídos nos termos da Instrução CVM 476 estão sujeitos à restrições de negociação, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições.

**(p) Riscos dos Créditos Imobiliários e Garantias:** O risco de crédito da Devedora, dos Fiadores, da BWP, da Diase, do Felipe e do Rodrigo e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, primariamente pela Devedora e, no inadimplemento desta, do adimplemento dos Fiadores, da BWP, da Diase, do Felipe e do Rodrigo, conforme aplicável, e da execução das demais garantias.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, e no seu inadimplemento, do pagamento pelos Fiadores, BWP, da Diase, do Felipe e do Rodrigo, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como da execução das demais garantias.

Assim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá ou terá que iniciar a execução judicial da Devedora, ou execução judicial e extrajudicial dos Fiadores, BWP, da Diase, do Felipe e do Rodrigo, conforme aplicável, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas, bem como a execução das demais garantias.

Mesmo que após a condução da auditoria jurídica e análise dos balancetes e demonstrações financeiras da Devedora, caso a Emissora conclua que essas possuem patrimônio suficiente para arcar com as Obrigações Garantidas, não é possível afirmar a inexistência de fatos supervenientes, decorrentes de eventos macroeconômicos, dos negócios da Devedora, assim como quaisquer eventos aleatórios, que venham a afetar a capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Fiadores, da BWP, da Diase, do Felipe e do Rodrigo, resultando no inadimplemento dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das garantias a eles vinculadas serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Fiadores, BWP, da Diase, do Felipe e do Rodrigo, e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônios Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca da Devedora (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de optar pelo investimento dos CRI.

- (q) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado:** Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (r) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado:** Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 desse Termo de Securitização.
- (s) Risco relacionado ao Quórum para deliberação em Assembleia Geral:** Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral, tal como a deliberação a respeito do vencimento antecipado das Notas Comerciais, necessitam de quórum qualificado para serem aprovados, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.



**(t) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada:** A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas ao Imóvel baseadas em relatórios de auditoria elaborados por outros assessores jurídicos, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Empreendimento Imobiliário, ou aos antigos proprietários, bem como questões envolvendo a Devedora, os Fiadores, a BWP, Diase, Felipe e Rodrigo, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e a futura Alienação Fiduciária de Imóvel. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Empreendimento Imobiliário, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

**(u) Risco de não formalização das garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação:** Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e no Termo de Emissão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas depende de registro da alteração do contrato social da Devedora na junta comercial competente.

**(v) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI:** O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre

eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

- (w)** Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação ao Empreendimento Imobiliário e aplicações financeiras. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação ao Empreendimento Imobiliário e aplicações financeiras. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora e do Empreendimento Imobiliário. Em outros termos, pode haver necessidade de tomada de medidas delicadas diante da conjuntura econômica atual para que se concretize a compra dos créditos imobiliários em questão. Assim sendo, por mais que as práticas de governança tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de

emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation emitido por World Health Organization).

**(x)** Riscos de insuficiência das Garantias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado das Quotas Alienadas Fiduciariamente, do Imóvel alienado fiduciariamente, ou a capacidade dos Fiadores, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo de Emissão. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

**(y)** Riscos de não formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel. A Alienação Fiduciária de Imóvel ainda não se encontra constituída até a data de assinatura deste Termo de Securitização. A constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel não é condição para liquidação financeira dos CRI, devendo ser constituída no prazo previsto no Termo de Emissão. Sendo assim, a constituição e o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel nos cartórios competentes serão posteriores à subscrição e integralização dos CRI. Há, portanto, risco de atrasos, perda da prioridade em relação ao Imóvel ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais. Há, ainda, o risco de os investidores dos CRI não se beneficiarem da Alienação Fiduciária de Imóvel para recuperar seu investimento por falta de registro, caso seja necessária excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, ou mesmo sua oposição perante terceiros.

**(z)** Risco de ausência de constituição de garantias para os CRI. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos neste item, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

**(aa)** Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras,

revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## **CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**18.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**18.2.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

**18.3.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**18.4.** As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**18.5.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**18.6.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

## **CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**19.1.** Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco, conforme devidamente elaborada por agência de classificação de risco.

## **CLÁUSULA VINTE – FORO**

**20.1. Foro:** As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

**20.2. Execução Específica:** As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

## **CLÁUSULA VINTE E UM - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA**

**21.1 Assinatura Eletrônica:** A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

**21.1.1** Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, a Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

O presente Termo de Securitização é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2022.  
(Assinaturas na próxima página)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Securitizadora*

---

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
CPF: 308.200.418-07  
Cargo: Procurador

---

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza  
CPF: 332.537.318-63  
Cargo: Procuradora

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

*Agente Fiduciário*

---

Nome: Nathalia Guedes Esteves  
CPF: 107.606.197-43  
Cargo: Procuradora

---

Nome: Bianca Galdino Batistela  
CPF: 090.766.477-63  
Cargo: Procuradora

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Lorena Falci Ercole  
CPF: 126.737.376-85

---

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques  
CPF: 127.343.757-88

**ANEXO I**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 305ª**  
**SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 21 DE FEVEREIRO**  
**DE 2022**

***Características dos Créditos Imobiliários***

| Cédula de Crédito Imobiliário   |      |          | LOCAL E DATA DE EMISSÃO: |                |    |    |                         |           |
|---|------|----------|--------------------------|----------------|----|----|-------------------------|-----------|
| SÉRIE   | 305ª | NÚMERO   | 1                        | São Paulo      |    |    | 21 de fevereiro de 2022 |           |
|   |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| 1. CREDOR   |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.   |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| CNPJ: 09.304.427/0001-58  |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894  |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| COMPLEMENTO   |      | Cj. 92   | CIDADE                   | São Paulo      | UF | SP | CE<br>P                 | 01451-902 |
|   |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| 2. DEVEDORA   |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| RAZÃO SOCIAL: BW DIASE BUSINESS PARK FORTALEZA LTDA   |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| CNPJ/MF: nº 44.203.221/0001-32  |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| ENDEREÇO: Avenida Barão Homem de Melo, nº 4.554   |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| COMPLEMENTO   |      | 6º Andar | CIDADE                   | Belo Horizonte | UF | MG | CE<br>P                 | 30494-270 |
| 3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| RAZÃO SOCIAL: : OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34   |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052,   |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| COMPLEMENTO   |      | Sala 132 | CIDADE                   | São Paulo      | UF | SP | CE<br>P                 | 04534-004 |
| 4. GARANTIAS - Não há   |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| 5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 72.831.000,00 (setenta e dois milhões oitocentos e trinta e um mil reais)  |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| TÍTULO: Notas Comerciais  |      |          |                          |                |    |    |                         |           |
| DESCRIÇÃO: Emitidas pela Devedora em 21 de fevereiro de 2022 ("Data da Constituição do Crédito"), por meio das quais a Securitizadora integralizou o valor total de R\$ 72.831.000,00 (setenta e dois milhões oitocentos e trinta e um mil reais), sendo este montante, observadas as retenções dispostas nos Documentos da Operação, direcionado exclusivamente para o pagamento das Despesas Futuras, quais sejam: (i) o pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel; e (ii) os gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes ao Empreendimento |      |          |                          |                |    |    |                         |           |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| Imobiliário.   |   |  |  |
| IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:   |   |  |  |
| Imóvel   | Cartório  | Matrícula  | Localização  |
| Imóvel matriculado sob o nº 378, Livro nº 02, Ficha nº 01 do 1º. e 2º. Ofício da Comarca de Itaitinga – Registro Imobiliário | 1º e 2º Ofício da Comarca de Itaitinga – Registro Imobiliário | nº 378   | Rua Jorge Figueiredo, S/N, Bairro Ancuri, CEP 61880-000, na cidade de Itaitinga, no estado do Ceará. |
| <b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>   |   |  |  |
| 6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO   |   | 07 de março de 2025  |  |
| 6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL   |   | 07 de março de 2025  |  |
| 6.3 VALOR PRINCIPAL  |   | R\$ 72.831.000,00 (setenta e dois milhões oitocentos e trinta e um mil reais)  |  |
| 6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA  |   | IPCA   |  |
| 6.5 JUROS  |   | 18% a.a.   |  |
| 6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)   |   | Conforme tabela no Anexo I do Termo de Emissão   |  |
| 6.7. LOCAL DE PAGAMENTO  |   | São Paulo/SP   |  |
| 6.8 ENCARGOS   |   | (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;<br>(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e<br>(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito. |  |



**ANEXO II**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 305ª**

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

**DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 21 DE FEVEREIRO**

**DE 2022**

***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

| <b>Período:</b> | <b>Data de Vencimento do CRI</b> | <b>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</b> | <b>Pagamento de Juros?</b> |
|-----------------|----------------------------------|--|----------------------------|
| Emissão         | 21/02/2022                       |  |                            |
| 1               | 05/03/2022                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 2               | 05/04/2022                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 3               | 05/05/2022                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 4               | 05/06/2022                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 5               | 05/07/2022                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 6               | 05/08/2022                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 7               | 05/09/2022                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 8               | 05/10/2022                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 9               | 05/11/2022                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 10              | 05/12/2022                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 11              | 05/01/2023                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 12              | 05/02/2023                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 13              | 05/03/2023                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 14              | 05/04/2023                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 15              | 05/05/2023                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 16              | 05/06/2023                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 17              | 05/07/2023                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 18              | 05/08/2023                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 19              | 05/09/2023                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 20              | 05/10/2023                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 21              | 05/11/2023                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 22              | 05/12/2023                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 23              | 05/01/2024                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 24              | 05/02/2024                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 25              | 05/03/2024                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 26              | 05/04/2024                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 27              | 05/05/2024                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 28              | 05/06/2024                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 29              | 05/07/2024                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 30              | 05/08/2024                       | 0,0000%  | Incorporação               |
| 31              | 05/09/2024                       | 0,0000%  | Incorporação               |

|    |            |           |              |
|----|------------|-----------|--------------|
| 32 | 05/10/2024 | 0,0000%   | Incorporação |
| 33 | 05/11/2024 | 0,0000%   | Incorporação |
| 34 | 05/12/2024 | 0,0000%   | Incorporação |
| 35 | 05/01/2025 | 0,0000%   | Incorporação |
| 36 | 05/02/2025 | 0,0000%   | Incorporação |
| 37 | 10/03/2025 | 100,0000% | Sim          |

**ANEXO III**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 305ª**  
**SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 21 DE FEVEREIRO**  
**DE 2022**

***Declaração da Emissora e responsável pela Distribuição prevista no Item***  
***15 do Anexo III da Instrução CVM Nº 414***

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("CNPJ/ME") sob o n.º 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 305ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na filial na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04354-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34,, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e que é responsável pela distribuição dos CRI nos termos da regulamentação aplicável.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2022.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
Cargo: Procurador

---

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza  
Cargo: Procuradora

**ANEXO IV**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 305ª**  
**SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 21 DE FEVEREIRO**  
**DE 2022**

***Declaração do Agente Fiduciário***

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 305ª da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, esta última também responsável pela distribuição dos CRI, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2022.

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

---

Nome: Nathalia Guedes Esteves  
Cargo: Procuradora

---

Nome: Bianca Galdino Batistela  
Cargo: Procuradora

## ANEXO V

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 305ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 21 DE FEVEREIRO DE 2022

#### *Declaração da Instituição Custodiante*

#### **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**S.A.**, sociedade por ações com sede na filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliário, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia eletrônica, a Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 305ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Habitasec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado eletronicamente em 21 de fevereiro de 2022 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada eletronicamente nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2022.

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

---

Nome: Nathalia Guedes Esteves  
Cargo: Procuradora

---

Nome: Bianca Galdino Batistela  
Cargo: Procuradora

**ANEXO VI**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 305ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 21 DE FEVEREIRO DE 2022**

***Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua***

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>  |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                    |
| <b>Série: 1</b>  | <b>Emissão: 291</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 95.857.000,00</b>  | <b>Quantidade de ativos: 95857</b> |
| <b>Data de Vencimento: 20/12/2037</b>  |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.</b>  |                                    |
| <b>Status: ATIVO</b>   |                                    |
| <b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>                   |                                    |
| <b>Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Fiança; Fundo de Despesas; Fundo de Reserva.</b> |                                    |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>  |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                    |
| <b>Série: 184</b>  | <b>Emissão: 1</b>                  |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000.000,00</b>                            | <b>Quantidade de ativos: 10200</b> |
| <b>Data de Vencimento: 19/08/2031</b>  |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.</b>                                |                                    |
| <b>Status: ATIVO</b>   |                                    |
| <b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>       |                                    |
| <b>Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) o Fundo de Reserva.</b> |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>   |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série: 228</b>   | <b>Emissão: 1</b>                  |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 14.500.000,00</b>   | <b>Quantidade de ativos: 14500</b> |
| <b>Data de Vencimento: 21/09/2027</b>   |                                    |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 8,5% a.a. na base 252.</b>  |                                    |
| <b>Status: ATIVO</b>  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>  |                                    |
| <b>Garantias: Constituem garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel de matrícula 32.508 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, (ii) Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE pela Chemin</b> |                                    |

Participações S.A, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis pela SPE dos Recebíveis decorrentes do Empreendimento e da exploração comercial de suas unidades autônomas, (iv) Aval pela Chemin Participações S.A. e (v) Fundo de Reserva

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>   |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 244   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 50000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 28/05/2027   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 360.   |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos da AF; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva. |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>   |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 248   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 30000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 06/08/2025   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.   |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva. |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>   |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 249   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 70.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 70000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 06/08/2025   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.   |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva. |                                    |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>                                    |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                    |
| <b>Série:</b> 250  | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 82.500.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 82500 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 30/04/2024  |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 20% a.a. na base 252.                           |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO   |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                    |

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.**

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>                                    |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                    |
| <b>Série:</b> 258  | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 99.500.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 99500 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 20/07/2037  |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,5% a.a. na base 252.                          |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO   |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                    |
| <b>Garantias: (i) Alienação Fiduciárias de Imóvel; e (ii) Fiança.</b>        |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>   |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 259   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 70.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 70000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2036   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,5% a.a. na base 360.   |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.  |                                    |
| <b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Coobrigação da Cedente.</b> |                                    |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>  |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                     |
| <b>Série:</b> 266  | <b>Emissão:</b> 1                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 200.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 200000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2026  |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 7,7% a.a. na base 252.                                   |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO   |                                     |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                 |                                     |
| <b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Liquidez.</b> |                                     |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>  |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                    |
| <b>Série:</b> 286  | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 60.668.000,00  | <b>Quantidade de ativos:</b> 60668 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/05/2037  |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,5% a.a. na base 252.  |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO   |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.   |                                    |
| <b>Garantias: Constituem garantias da Emissão: (i) Fiança pela BWP Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Reserva e Regime Fiduciário</b> |                                    |



|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>   |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 287   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.500.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 11500 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 29/10/2026   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.  |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Fiança outorgada pelos senhores Eduardo Antônio Sahadi Ditolve e Júlio César da Silveira Lemos e (iii) Fundo de Reserva |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>   |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 306   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 42.500.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 42500 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 26/11/2027   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.  |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva; |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>   |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 307   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 42.500.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 42500 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 26/11/2027   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.  |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva; |                                    |

|   |
|---|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b> |
|---|

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                   |
| <b>Série:</b> 326  | <b>Emissão:</b> 1                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 5000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 23/02/2025  |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 13% a.a. na base 360.   |                                   |
| <b>Status:</b> ATIVO   |                                   |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.   |                                   |
| <b>Garantias:</b> (i) Promessa de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iv) Fiança. |                                   |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>  |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                    |
| <b>Série:</b> 327  | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00  | <b>Quantidade de ativos:</b> 11000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 23/06/2025  |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 13% a.a. na base 360.   |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO   |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.   |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Promessa de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iv) Fiança. |                                    |

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| <b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>  |                                 |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                 |
| <b>Série:</b> 328  | <b>Emissão:</b> 1               |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00  | <b>Quantidade de ativos:</b> 10 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 23/04/2025  |                                 |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 13% a.a. na base 360.   |                                 |
| <b>Status:</b> ATIVO   |                                 |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.   |                                 |
| <b>Garantias:</b> (i) Promessa de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iv) Fiança. |                                 |

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>  |                                 |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                 |
| <b>Série:</b> 43  | <b>Emissão:</b> 1               |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.937.619,60   | <b>Quantidade de ativos:</b> 65 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 10/04/2025   |                                 |
| <b>Taxa de Juros:</b> 8,5% a.a. na base 360.  |                                 |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE   |                                 |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Pendências: - Informar se foi recebida a resposta da Notificação enviada pela Habitasec em 16/04/2020; e - Cópia da DF da Cedente e Verificação do índice financeiro (dívida líquida/Ebitda deve ser <=5) pela Securitizadora, referente ao ano de 2018, cujo prazo era abril de 2019.         |                                 |
| <b>Garantias:</b> (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do |                                 |

empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>  |                                  |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                  |
| <b>Série: 53</b>  | <b>Emissão: 1</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00</b>   | <b>Quantidade de ativos: 242</b> |
| <b>Data de Vencimento: 15/05/2029</b>   |                                  |
| <b>Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.</b>   |                                  |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>   |                                  |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Novo período incluído e solicitado: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de Junho/2016 até Abril/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.   |                                  |
| <b>Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.</b> |                                  |

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>   |                                  |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                  |
| <b>Série: 54</b>   | <b>Emissão: 1</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00</b>   | <b>Quantidade de ativos: 600</b> |
| <b>Data de Vencimento: 15/05/2029</b>  |                                  |
| <b>Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.</b>  |                                  |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>  |                                  |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de junho/2016 |                                  |

até março/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.

**Garantias:** (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 63

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 100.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 100000

**Data de Vencimento:** 10/12/2029

**Taxa de Juros:** CDI + 2% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage III e IV, referente ao ano de 2019-2020; - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage I e II, com data a partir de 22.03.2020; - Apólice de Seguro - Vinpar (Avenida Presidente Juscelino Kubitschek), com vigência a partir 01/01/2020; - Apólice de Seguro - Pratapar (Condomínio Edifício Pedro Mariz), com vigência a partir de 01/01/2020; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Partage Empreendimentos S.A. (Consolidada com a XPAR) e da Triage Empreendimentos e Participações S.A., acompanhada da abertura das dívidas e financiamentos por banco e operação, bem como cronograma de amortização da dívida aberta por operação, referente ao ano de 2019; - Cópias dos Laudos de Avaliação atualizados de todos os imóveis de propriedade da Partage Empreendimentos S.A; - (i) relatório gerencial semestral para fins de acompanhamento da ocorrência de qualquer condição suspensiva, caso haja e, (ii) planilha indicando o valor dos créditos imobiliários representados integralmente pelas CCI e a data em que foram depositados na Conta Centralizadora, desde o início da operação até o 2º semestre/2019, na forma da cl. 6.1.1 (v) do Contrato de Cessão; No que se refere a AGT de 01/07/2019, restam pendentes com relação a cada uma das Cedentes: - Cópia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidão de distribuição da Justiça do Trabalho pelo período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidões dos distribuidores de ações cíveis e criminais da Justiça Federal - período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópias das Certidões dos distribuidores cíveis - finalidade: processos extintos e em andamento (abrangendo executivos fiscais municipais e estaduais, família, pedidos de falência e recuperação judicial, bem como juizado especial - período de 10 (dez) anos, emitida em nome de condomínio, se aplicável;

- Cópia da Declaração de inexistência de despesas condominiais, firmada pelo síndico com firma reconhecida, acompanhada de cópia autenticada da respectiva ata de eleição, se aplicável; - Cópia da Certidões de todos os cartórios de registro de títulos e documentos das cidades onde se mantém estabelecimento, referente aos últimos 05 anos; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Estaduais e Federais de Segunda Instância com Jurisdição sobre a comarca de SP com relação a feitos de sua competência originária; - Cópia da Certidão Negativa de contribuições previdenciárias e de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal; - Cópia da Certidão Simplificada, expedida pela Junta Comercial; - Cópia da Certidão das Promotorias Gerais de Justiça do Meio Ambiente (Inquéritos Cíveis Públicos, expedida na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Cartórios de Protesto, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Criminais e de Execuções Criminais, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores de Falências e Concordatas, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Cíveis, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão das Promotorias da Justiça de Acidente do Trabalho, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores da Justiça do Trabalho, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão Negativa dos Registros de Distribuição de Executivos Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais e Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Tributos Estaduais, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Regularidade do FGTS - CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal; - Cópia da Certidão Conjunta Negativa da Dívida Ativa da União e de Quitação de Tributos Administrados pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN (Fazenda Nacional e INSS unificada); - Cópia da Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal do Brasil; - Cópia do Livro de ações atualizado; e - Cópia da Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS. No que se refere a AGT de 22/10/2019 restam pendentes: - Aditamento ao Contrato de Cessão, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; e - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (Partage I para exclusão do imóvel em garantia), constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019.

**Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes Contratos de Locação Lastro; (ii) Fiança prestada pela Partage Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do Contrato de Cessão; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóvel Partage objeto das matrículas 138.652, 138.656 a 138.658, 185.114 a 185.116; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóvel Pratapar objeto da matrícula nº 162.178; (v) Alienação Fiduciária Imóvel Vinpar objeto da matrícula nº 176.471, 176.472, 176.474; (vi) Cessão Fiduciária de direitos creditórios que sobejarem eventual excussão da Alienação Fiduciária Imóvel Partage ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Partage"); (vii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação Garantia; Adicionalmente, na ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 8.7 do Termo de Securitização, a Cedente deverá constituir garantia adicional correspondente à (i) Carta de Fiança Bancária, contratada em alternativa à constituição do Cash Colateral, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária; e/ou (ii) Cash Colateral, em alternativa à contratação da Carta de Fiança Bancária, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.**

**Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 66**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 8.013.192,75**

**Quantidade de ativos: 25**

|   |
|---|
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2024   |
| <b>Taxa de Juros:</b> 12% a.a. na base 360.   |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE   |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificar junto à Securitizadora se o valor da Razão Mínima de Garantia corresponde a 120% (cento e vinte por cento) da PMT do CRI, referente ao mês de Março de 2020; e - Comprovação da destinação dos recursos (operação antiga).   |
| <b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, (ii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE correspondente a 60% (sessenta por cento) das Ações de emissão da SPE São José dos Campos S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Ações sobre a totalidade das ações de Emissão da FS Participações S.A., (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário, (v) Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora que receberá os recursos correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário. Na Data de Emissão, as Garantias estão constituídas, mas não registradas, sendo que os respectivos protocolos e registros são condições suspensivas para o pagamento do valor da cessão no âmbito do Contrato de Cessão, consoante item 2.3 do referido contrato. |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>   |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                    |
| <b>Série: 111</b>  | <b>Emissão: 1</b>                  |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00</b>  | <b>Quantidade de ativos: 90000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 30/06/2022</b>  |                                    |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>   |                                    |
| <b>Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE</b>   |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.   |                                    |
| <b>Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Reserva.</b> |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.  |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI   |                                    |
| <b>Série:</b> 114   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 16.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 16000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/07/2022   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI.  |                                    |
| <b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus; (iii) Fiadores, representados por três pessoas físicas, que garantem o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iv) Fundo de Reserva. |                                    |

|   |            |
|---|------------|
| Emissora: Habitasec Securitizadora S.A. |            |
| Ativo: CRI                              |            |
| Série: 119                              | Emissão: 1 |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 10000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 29/09/2022   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.  |                                    |
| <b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Alienações Fiduciárias de Imóveis sobre imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus; Fiadores, sendo estes 5 pessoas físicas, assumindo a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante, apurado mensalmente, equivalente a 3 parcelas de Juros Remuneratórios e 6 meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis. |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.  |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI   |                                    |
| <b>Série:</b> 120   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 33.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 33000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 10/06/2026   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,95% a.a. na base 360.  |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE   |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> - Comprovação pela Superfrio da realização do aporte de Capital, conforme previsto na AGT realizada em 17 de Fevereiro de 2021. Nos termos da AGT de dez/20 aguardamos: - Cópia do 3º aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na Junta Comercial. |                                    |
| <b>Garantias:</b> Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 121ª da 1ª Emissão da Habitasec.                    |                                    |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.   |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI  |                                    |
| <b>Série:</b> 121  | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.000.000,00  | <b>Quantidade de ativos:</b> 17000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 10/06/2026  |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,95% a.a. na base 360.   |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO   |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.   |                                    |
| <b>Garantias:</b> Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 120ª da 1ª Emissão da Habitasec. |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.      |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                   |                                    |
| <b>Série:</b> 124                                   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 60.000.000,00 | <b>Quantidade de ativos:</b> 60000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 21/01/2029               |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,5% a.a. na base 360. |                                    |

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Gerencial, contendo as informações identificadas por lote e que estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de dezembro de 2018 a março de 2020; - Declaração/Relatório de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III das CCB 01 a 04, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, nos termos das cláusulas 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures e os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento GYN04-GO desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Villagio Azzurre desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Alta Vista desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, desde a data da emissão da escritura até 31 de dezembro de 2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04, registrado nos RTDs da Cidade de Goiânia /GO e Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, registrado nos RTDs de Goiânia/GO e São Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária 04, registrado no RTD da Cidade de São Mateus/ES; - Cópia da Iteração do Contrato Social da Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 02 BrDU SPE TANGARÁ DA SERRA LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 03 BrDU SPE CUIABÁ 01 LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 04 BrDU SPE SÃO MATEUS LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerramentos de 31/12/2018 e 31/12/2019, nos termos da cláusula 11.1 ?vii? da CCB; - Cópia da Notificação aos Adquirentes dos empreendimentos, acerca da cessão fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da cl. 1.1.7 e 5.1 ?i? do Contrato de Cessão Fiduciária; - Comprovação do pagamento pela Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA. da Cédula de Crédito Bancário e dos respectivos créditos imobiliários, os quais encontram-se vinculados à 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A. (?Dívida?), com a consequente liberação da cessão fiduciária de direitos creditórios referentes aos lotes do Empreendimento 01 (?Condição Suspensiva?), nos termos da cláusula 1.1.3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerram



**Garantias: (i) o Aval, em cada uma das Cédulas; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, 02, 03 e 04; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas 01, 02, 03 e 04.**

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>   |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                    |
| <b>Série:</b> 132  | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 76.000.000,00  | <b>Quantidade de ativos:</b> 76000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 16/01/2031  |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.</b>  |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia (Fernão Dias e Privalia); - Informações sobre eventuais Novos Direitos Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de Outubro e Novembro de 2020; e - Relatório de Rating atualizado, com data base em Dezembro de 2020 e Março de 2021 . |                                    |
| <b>Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (vi) Fundo de Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.</b>   |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>  |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 135   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 22.251.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 22251 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/08/2029   |                                    |
| <b>Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.</b>  |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE   |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Informar se foi recebido o solicitado na Notificação enviada no dia 08 de Abril de 2020; - Aditamento a Cessão Fiduciária para manter a relação atualizada dos Recebíveis do Anexo III, com as informações referentes aos novos Recebíveis. O referido aditamento deverá ser registrado nos RTDs de SP/SP e Aracaju/SE. Bem como a Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; - Verificação da Razão Mínima Mensal (135%), referente aos meses de abril a dezembro de 2019. Cumpre esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 19 contratos de locação em garantia (Recebíveis) conforme cl. 7.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, cujo fluxo/ Razão Mínima Mensal (135%) era devido desde o início da emissão até a presente data, sem carência. Além disso, (i) a Data de Verificação deste fluxo é todo dia 20 de cada mês divergindo da data descrita no Contrato de Cessão que descreve dia 25 conforme cl. 4.7.2, (ii) essa mesma cláusula do Contrato de Cessão descreve que tal percentual compreende os Créditos Imobiliários Lastro e os Recebíveis, quando o Contrato de Cessão Fiduciária aponta para apenas o fluxo dos Recebíveis. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Verificação do Fundo de Reserva, haja vista que nos meses de setembro a dezembro de 2019 o referido fundo apresentou desenquadramento. Cumpre esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 22 contratos de locação lastro (Créditos Imobiliários Lastro) conforme cl. 1.4.8.1 do Contrato de Cessão. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora, o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária |                                    |

uma AGT para deliberação neste sentido; - Cópias dos Relatórios Mensais de medição de obras do Empreendimento referente ao Trimestre anterior, para fins de verificação do andamento das obras do Empreendimento objeto do Contrato de Cessão, nos termos da cl.1.4.6.2 do Contrato de Cessão, referente ao período de Julho de 2019 a Maio de 2020; - Cópia do Relatório Semestral da Destinação de Recursos das obras do Empreendimento, emitido pela Cedente, devidamente assinado pelos representantes legais da Cedente nos moldes do Anexo VII da Contrato de Cessão, referente aos períodos de Abril a Setembro de 2019 e Outubro de 2019 a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Distribuição, devidamente assinado; - Cópia da notificação aos locatários quanto a Cessão Fiduciária; - Cópia do Laudo de Avaliação emitido em fevereiro de 2019, pela Prime Yield ? Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda. - Cópia da Apólice de Seguro do Imóvel em garantia constando a Habitasec como beneficiária/endosso, conforme cl. 3.1.1 e 3.1.2 da AF - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de atualização dos Recebíveis em garantia objeto dos 19 contratos de locação, em caso de alterações nas lojas, devidamente assinado e registrado no RTD de SP/SP e Aracaju/SE; e - Na hipótese da ocorrência do aditamento acima, cópia da notificação aos locatários quanto ao objeto do 1º Aditamento à Cessão Fiduciária.

**Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.**

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>                               |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                    |
| <b>Série:</b> 138  | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 15000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 10/04/2023  |                                    |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>                             |                                    |
| <b>Status:</b> VENCIDA ANTECIPADAMENTE                                       |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                    |
| <b>Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança.</b>                  |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>  |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 144   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 9.600.000,00  | <b>Quantidade de ativos:</b> 96000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 29/04/2024   |                                    |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>  |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE   |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de fevereiro a abril de 2020; - Relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado, no respectivo período, incluindo cópias dos contratos e notas fiscais no formato "XML". Nas últimas verificações, nos foi informado que não tinha ocorrido nenhuma destinação na operação. Gentileza, confirmar se já ocorrerão os repasses para os empreendimentos, referente aos recursos captados; e - Cópia do extrato da conta do Fundo de Reserva, constando a recomposição do Fundo, devido o seu desenquadramento nos meses de set/2019 a março/2020. |                                    |
| <b>Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Fundo de Reserva.</b>   |                                    |

|  |  |
|--|--|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b> |  |
| <b>Ativo: CRI</b>                              |  |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Série:</b> 147   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 60.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 60000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 30/05/2023   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.  |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE   |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Balancete Trimestral da ASTN Participações, referente ao 4º Trimestre de 2019 e 1º Trimestre de 2020; - Relatório contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao mesmo empreendimento imobiliário, diferenciando-se pela sua função residencial ou comercial, que tenham sido vendidas nos 06 meses anteriores, referente aos meses de março e abril de 2020; - Via original do 1º Aditamento à CCI, para fins de custódia e, conforme o caso, aditamento na B3; - Cópia assinada do Instrumento de 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Tabatinguera; e - Comprovação do registro da garantia de Alienação Fiduciária e da CCI junto às matrículas dos imóveis abaixo, tendo em vista o não recebimento: (i) Tabatinguera: CCI =endente / 1º Adt. AF de Imóvel =endente; (ii) Baronesa: AF de Imóvel =endente / CCI =endente; (iii) Consolação: AF de Imóvel =endente / CCI =endente; À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.  |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.  |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI   |                                    |
| <b>Série:</b> 154   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 24.500.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 24500 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 11/08/2023   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 6,53% a.a. na base 252.   |                                    |
| <b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva. |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.      |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                   |                                    |
| <b>Série:</b> 161                                   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00 | <b>Quantidade de ativos:</b> 50000 |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Data de Vencimento:</b> 23/06/2026   |                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,7% a.a. na base 252.  |                   |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE   |                   |
| <p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: À Sec - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente arquivada na JUCEC; - Cópia do Boletim de Subscrição de Debêntures; - Cópia da Legal Opinion elaborada pelo assessor legal da Operação, nos termos da cláusula 4.7.1 (xi) da Escritura de Emissão; - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Beach Riviera); e - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Summer Park). À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Escritura de Debêntures, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Incorporadora e Construtora PIBB S.A, constando o registro das debêntures em favor da Securitizadora; - Cópia do Contrato Social da MVC, aprovando a Alienação Fiduciária de Quotas, conforme redação estipulada na cláusula 3.2.2 de AF de Quotas, devidamente registrada perante a JUCEC; - Cópia da AGE da Incorporadora e Construtora PIBB, aprovando a emissão da Debênture, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Construção, realizada em 22/10/2019, aprovando a outorga da Garantia Fidejussória, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da MVC Férias e Empreendimentos Turísticos, realizada em 22/10/2019, aprovando a Cessão Fiduciária, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Summer Park, aprovando a AF de Summer Park, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Brisas do Quiraz Empreendimentos, aprovando a AF de Imóveis da Beach Riviera, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia do Instrumento de Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças, celebrado entre a MVC e os cessionários que integram os empreendimentos Beach Riveira e Berberly hills; - Cópia dos Contratos de Financiamento - (i) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 635817-9 e (ii) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 637499-9, devidamente assinados; - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente. - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente.</p> |                   |
| <p><b>Garantias:</b> Serão constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park; (iii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas MVC; (v) Garantia Fidejussória; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Despesas.</p>   |                   |
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.  |                   |
| <b>Ativo:</b> CRI   |                   |
| <b>Série:</b> 162   | <b>Emissão:</b> 1 |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 64.825.075,07  | <b>Quantidade de ativos:</b> 64826 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/10/2029  |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,67% a.a. na base 252.   |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo III da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral da hipoteca registrada na matrícula nº 41.958 sob R.02 e retificada e ratificada por meio da averbação nº AV.05, constituída em favor do Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S.A, para garantia de dívida no valor total de até R\$ 12.458.976,26, com vencimento de 20/10/2022 (hipoteca); - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo IV da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação Arezzo, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor de Cooperativa de Crédito Livre de Admissão Sul-Serrana -SICOOB, no âmbito da CCB Empréstimo nº 1950441, para garantia da dívida no valor de R\$ 5.081.396,50, com vencimento em 11/01/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da PMI, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor do Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84275-5, para garantia da dívida no valor total de R\$ 1.017.447,90, com vencimento em 12/04/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da ZZAB, os quais encontram cedidos fiduciariamente em favor da Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84632-7, para garantia de dívida no valor total de R\$ 3.000.000,00, com vencimento em 10/05/2021; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrada no cartório competente; - Cópia da matrícula 41.958 constando a Alienação Fiduciária; - Apólice de Seguro vigente conforme cláusula 3.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Comprovação do atendimento/retenção do Fundo de Reserva desde a data da emissão até a presente data. |                                    |
| <b>Garantias:</b> Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.  |                                    |

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.   |                                   |
| <b>Ativo:</b> CRI  |                                   |
| <b>Série:</b> 166  | <b>Emissão:</b> 1                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 8000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 30/08/2023  |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.   |                                   |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE  |                                   |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: À Sec - Verificação do fundo de reserva, referente aos meses de Janeiro a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado nos RTDs POA/RS e SP/SP; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente assinado; - Cópia das matrículas constantes no Anexo III do Contrato de Cessão com o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóvel; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores; e - Demais obrigações pendentes objeto de notificação às Devedoras com a Securitizadora em cópia. À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício |                                   |

CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.**

**Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série:** 167

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 56.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 56000

**Data de Vencimento:** 11/03/2025

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.**

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia do Balancete Trimestral, referente ao 1º Trimestre de 2020 do período encerrado em março. (SEI Incorporações e ASTN); - Cópia da Demonstrações Financeiras Consolidadas com parecer dos auditores independentes, da SEI Incorporação e Participação; ASTN Participações S.A, referente ao ano de 2019; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; - Declaração/Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Outubro de 2019 a Março de 2020; - Caso as garantias reais acima tenham sido finalizadas, cópia do 1º Aditamento à Escritura de Debêntures para contemplar a Garantira Real constituída, devidamente registradas na JUCESP e no RTD SP/SP, nos termos da cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; [EM REGISTRO]

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.**

**Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série:** 169

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 4.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 4000

**Data de Vencimento:** 28/09/2023

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.**

**Status:** RESGATADA ANTECIPADAMENTE

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.**

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>  |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 171   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.320.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 20320 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 26/10/2034   |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.</b>   |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE   |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terravile - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds |                                    |
| <b>Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.</b>   |                                    |

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>                               |                                   |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                   |
| <b>Série:</b> 173  | <b>Emissão:</b> 1                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.000.000,00                           | <b>Quantidade de ativos:</b> 4000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 30/03/2026  |                                   |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.</b>                   |                                   |
| <b>Status:</b> ATIVO   |                                   |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                   |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>  |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 175   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.600.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 20600 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 30/10/2023   |                                    |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.</b>  |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE   |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: à Sec: - Cópia do Laudo de Avaliação do Empreendimento Imobiliário. Para caso o Empreendimento Imobiliário fique mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas. Caso o empreendimento não tenha ficado |                                    |

06 meses sem venda, gentileza informar para retirarmos a pendência. à Devedora - Formalização e registro das Escrituras de Compra e Venda, bem como, a constituição do Instrumento de Alienação Fiduciária dos referidos imóveis em favor da Securitizadora, nos termos do Anexo III.I do Contrato de Cessão de Créditos (Matrículas 14.410 e 114.067); - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados (Atlantica Ocean View e Praia Grande); e - Cópia das matrículas dos imóveis constando o registro da Alienação Fiduciária (Atlantica Ocean View e Praia Grande).

**Garantias: Serão constituídas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.**

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>   |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                    |
| <b>Série:</b> 176  | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.320.000,00  | <b>Quantidade de ativos:</b> 20320 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 26/10/2034  |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.</b>  |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terravile - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando |                                    |



|   |
|---|
| sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds  |
| <b>Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.</b> |

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>  |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                     |
| <b>Série:</b> 180   | <b>Emissão:</b> 1                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 80.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 130000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 23/12/2025   |                                     |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>  |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE   |                                     |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação dos índices financeiros verificado pela Habitasec Securitizadora, atestando o enquadramento dos índices da RTDR Participações, referente ao ano de 2019. - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distrato ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; |                                     |
| <b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.</b>  |                                     |

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>  |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                     |
| <b>Série:</b> 182   | <b>Emissão:</b> 1                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 130000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 23/12/2025   |                                     |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>  |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE   |                                     |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação dos índices financeiros verificado pela Habitasec Securitizadora, atestando o enquadramento dos índices da RTDR Participações, referente ao ano de 2019. - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distrato ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; |                                     |
| <b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.</b>  |                                     |

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>                               |                                   |
| <b>Ativo: CRI</b>  |                                   |
| <b>Série:</b> 186  | <b>Emissão:</b> 1                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.250.000,00                           | <b>Quantidade de ativos:</b> 7250 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 03/09/2024  |                                   |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 252.</b>                          |                                   |
| <b>Status:</b> ATIVO   |                                   |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                   |

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Fiança.**

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>  |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 190   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 62.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 62000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 26/09/2024   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.  |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras. |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>  |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 191   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 21000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 26/09/2024   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.  |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras. |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>  |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>   |                                    |
| <b>Série:</b> 192   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 30000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 26/09/2024   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.  |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO  |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras. |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>      |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                   |                                    |
| <b>Série:</b> 193                                   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 39.081.000,00 | <b>Quantidade de ativos:</b> 39081 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 20/07/2041               |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,7% a.a. na base 252. |                                    |

|  |
|--|
| <b>Status:</b> ATIVO   |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.               |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; e (iii) Fundo de Reserva. |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.  |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI   |                                    |
| <b>Série:</b> 196   | <b>Emissão:</b>                    |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 77.500.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 77500 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 17/12/2024   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 360.  |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO  |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Fundos. |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.  |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI   |                                    |
| <b>Série:</b> 197   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 20000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 29/04/2024   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.  |                                    |
| <b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE  |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; e Fundo de Reserva; |                                    |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.   |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI  |                                    |
| <b>Série:</b> 198  | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00  | <b>Quantidade de ativos:</b> 30000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2026  |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b>  |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO   |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.   |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval. |                                    |

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.       |                                   |
| <b>Ativo:</b> CRI                                    |                                   |
| <b>Série:</b> 199                                    | <b>Emissão:</b> 1                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 8000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 07/01/2034                |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> IGP-DI + 11% a.a. na base 360. |                                   |
| <b>Status:</b> ATIVO                                 |                                   |

|  |
|--|
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |
| <b>Garantias:</b> (i) Fiança.  |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.   |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI  |                                    |
| <b>Série:</b> 204  | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 70.000.000,00  | <b>Quantidade de ativos:</b> 70000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2026  |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b>  |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO   |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.   |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval. |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.  |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI   |                                    |
| <b>Série:</b> 208   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 40000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 28/11/2024   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 360.   |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO  |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva. |                                    |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.  |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI   |                                    |
| <b>Série:</b> 209   | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00   | <b>Quantidade de ativos:</b> 50000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 30/09/2025   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 6,5% a.a. na base 252.  |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO  |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.  |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; e (iv) Fundo de Reserva. |                                    |

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.                               |                                   |
| <b>Ativo:</b> CRI  |                                   |
| <b>Série:</b> 222  | <b>Emissão:</b> 1                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.107.000,00                           | <b>Quantidade de ativos:</b> 7107 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/03/2041  |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,9% a.a. na base 360.                          |                                   |
| <b>Status:</b> ATIVO   |                                   |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                   |

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Cessão Fiduciária.**

**ANEXO VII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 305ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 21 DE FEVEREIRO DE 2022**

***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses***  
***Agente Fiduciário Cadastrado na CVM***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 1ª  
Número da Série: 305ª  
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.  
Quantidade: até 72.831 (setenta e dois mil, oitocentos e trinta e um)  
Forma: Nominativa escritural

Declara a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2022.

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

---

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Cargo: Diretor Estatutário

**ANEXO VIII.1****AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 305ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 21 DE FEVEREIRO DE 2022****IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

| <b>Imóvel</b>  | <b>Matrícula</b> | <b>Cartório</b>   | <b>Uso dos Recursos</b>  | <b>Percentual do valor estimado de recursos Imóvel</b> | <b>Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos</b> | <b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b> |
|--|------------------|---|--|--|---|---|
| Imóvel matriculado sob o nº 378, Livro nº 02, Ficha nº 01 do 1º. e 2º. Ofício da Comarca de Itaitinga – Registro Imobiliário | nº 378           | 1º e 2º Ofício da Comarca de Itaitinga – Registro Imobiliário | Os recursos serão utilizados para o pagamento de (i) parcela do preço de aquisição do Imóvel, bem como (ii) gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes ao Empreendimento Imobiliário | 100%   | R\$ 300.000.00,00 (trezentos milhões de reais) para construção de galpões logísticos              | Não   |



**ANEXO VIII.2**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 305ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 21 DE FEVEREIRO DE 2022**

**Proporção Dos Recursos Captados Por Meio Da Emissão A Ser Destinada Para o Empreendimento Imobiliário/Imóvel**

| DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO/IMÓVEL   | POSSUI HABITE-SE? | VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$) | PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO | MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO IMÓVEL DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS    | EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO/IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS? |
|--|-------------------|---|--|---|---|
| Imóvel matriculado sob o nº 378, Livro nº 02, Ficha nº 01 do 1º. e 2º. Ofício da Comarca de Itaitinga – Registro Imobiliário | Não               | R\$ 72.831.000,00 (setenta e dois milhões oitocentos e trinta e um mil reais) | 100%   | R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) para construção de galpões logísticos | Não   |
| <b>TOTAL</b>   |                   | <b>R\$ 72.831.000,00 (setenta e dois milhões</b>                              | <b>100,0%</b>  |   |   |

| DENOMINAÇÃO DO<br>EMPREENDIMENTO<br>IMOBILIÁRIO/IMÓVEL | POSSUI<br>HABITE-<br>SE? | VALOR<br>ESTIMADO DE<br>RECURSOS DA<br>EMIÇÃO A<br>SEREM<br>ALOCADOS NO<br>IMÓVEL<br>LASTRO (R\$) | PERCENTUAL<br>DO VALOR<br>ESTIMADO<br>DE<br>RECURSOS<br>DA EMIÇÃO<br>PARA O<br>IMÓVEL<br>LASTRO | MONTANTE DE<br>RECURSOS<br>DESTINADOS AO<br>IMÓVEL<br>DECORRENTES DE<br>OUTRAS FONTES<br>DE RECURSOS | EMPREENDIMENTO<br>IMOBILIÁRIO/IMÓVEL<br>OBJETO DE<br>DESTINAÇÃO DE<br>RECURSOS DE OUTRA<br>EMIÇÃO DE<br>CERTIFICADOS DE<br>RECEBÍVEIS<br>IMOBILIÁRIOS? |
|--|--------------------------|---|---|--|--|
|  |                          | oitocentos e<br>trinta e um<br>mil reais)   |   |  |  |

**ANEXO VIII.3**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 305ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 21 DE FEVEREIRO DE 2022**

***Cronograma Indicativo de Utilização e Destinação de Recursos***

| <b>Imóvel Lastro</b>   | <b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b> | <b>1ºSemestre/22</b> | <b>2ºSemestre/22</b> | <b>1ºSemestre/23</b> | <b>2ºSemestre/23</b> | <b>1ºSemestre/24</b> | <b>2ºSemestre/24</b> |
|--|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Imóvel matriculado sob o nº 378, Livro nº 02, Ficha nº 01 do 1º. e 2º. Ofício da Comarca de Itaitinga – Registro Imobiliário | 100%   | 100%                 | N/A                  | N/A                  | N/A                  | N/A                  | N/A                  |

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

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada,

de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.