



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 5ª EMISSÃO DA



Habitasec Securitizadora S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 09.304.427/0001-58

Celebrado entre

Habitasec Securitizadora S.A.

na qualidade de Emissora

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

na qualidade de Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I

PARTES

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

Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora (“**Habitasec**”); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Oliveira Trust**”).

SEÇÃO II

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Adquirentes”	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“Agente de Medição”	<p>É a pessoa física ou jurídica especializada, a ser contratada, às expensas da Devedora, para medição da evolução das obras do Empreendimento e emissão dos Relatórios de Medição. Para os fins deste Instrumento, o Agente de Medição poderá ser qualquer uma das seguintes pessoas:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Dexter Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 67.566.711/0001-07;(ii) Engebanc Consultoria e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 04.072.148/0001-92;(iii) Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob n.º 69.026.144/0001-13;(iv) CTE – Centro de Tecnologia e Edificações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 64.030.638/0001-58; e/ou

	(v) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28.
“Agente de Monitoramento”	É a pessoa física ou jurídica especializada, a ser contratada, às expensas da Devedora, para auditoria financeira e de formalização dos Direitos Creditórios, acompanhamento dos Contratos de Venda e Compra e do fluxo de pagamento e espelhamento da carteira dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento.
“Agente Fiduciário”	A Oliveira Trust.
“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)” ou “AFI”	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB e do(s) Contrato(s) de AFI.
“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações” ou “AFP”	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB e do(s) Contrato(s) de AFP.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Assembleia” ou “AGT”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB.
“Avalista(s)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Montreal; (ii) Montrecon; (iii) Badressa; (iv) Andressa; (v) Eric; e (vi) Barbara.

“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”	O boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no “Anexo – Modelo de Boletim de Subscrição” .
“Badressa”	A Badressa Participações e Incorporações Ltda. , sociedade com sede na Avenida Ayrton Senna da Silva, n.º 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-A e 2002-A, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86.050-460, Londrina, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.108.276/0001-98.
“Banco Liquidante”	O Itaú Unibanco S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.726-170, São Paulo, SP inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI
“Barbara”	Barbara Castro Khouri , brasileira, comerciante, solteira, portadora da Certeira de Identidade RG n.º 8.220.563-2 (SSP/PR), inscrita no CPF sob o n.º 061.632.479-06, residente e domiciliada na Rua Bahia, n.º 450, Higienópolis, CEP 01.244-000, São Paulo, SP.
“Boletim de Subscrição”	Cada boletim de subscrição dos CRI.
“CCB”, “Lastro” ou “Cédula”	A Cédula de Crédito Bancário n.º 011387725, no valor de até R\$ 25.637.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos e trinta e sete mil reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“Cedente” ou “Instituição Financeira”	A BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S.A. , sociedade com sede na Avenida Paulista, n.º 1.765, 1º andar, conjunto 11, Bela Vista, CEP 01.311-200, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.337.707/0001-00.
“Cessão(ões) Fiduciária(s) de	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, que

Direitos Creditórios” ou “CF”	será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB e do(s) Contrato(s) de CF.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Conama”	O Conselho Nacional do Meio Ambiente.
“Comissão de Corretagem”	Os recursos oriundos dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, que compreendem ao pagamento da comissão de corretagem das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas, pela Devedora aos respectivos Adquirentes, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra. A Comissão de Corretagem deverá corresponder a, no máximo, 6% (seis por cento) do valor de venda de cada Unidade.
“Condições Precedentes”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Condições Precedentes (Integralizações); e (ii) Condições Precedentes (Liberações).
“Condições Precedentes (Integralizações)”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que qualquer das Integralizações possa ocorrer, na forma na CCB e neste instrumento, observado o disposto na CCB. Essas condições estão devidamente identificadas na CCB.
“Condições Precedentes (Liberações)”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que qualquer Liberação possa ser disponibilizada à Devedora na forma na CCB e neste instrumento, observado o disposto na CCB. Essas condições estão devidamente identificadas na CCB.
“Conta da Devedora”	A conta corrente n.º 1083-4, operação 003, agência n.º 3635, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da

	Devedora.
“Conta de Liquidação”	De acordo com o contrato com o Banco Liquidante, a conta corrente nº 40421-3, Agência 0262, do Banco Itaú-Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora cadastrada para movimentação junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, podendo ser utilizada para recebimento dos recursos captados com a subscrição e integralização dos CRI. Estes recursos ficarão vinculados a este Patrimônio Separado, até a conclusão da sua transferência à Conta do Patrimônio Separado, não cabendo a Devedora ou aos Titulares dos CRI qualquer valor adicional como rendimentos financeiros sobre os valores efetivamente integralizados enquanto estiverem transitoriamente nesta conta.
“Conta do Patrimônio Separado”	A conta corrente n.º 40025-4, agência n.º 7307, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
“Contrato de Cessão”	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Instituição Financeira, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora e o(s) Garantidor(es), na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
“Contrato de Monitoramento”	<i>O Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração e Espelhamento de Direitos Creditórios</i> , celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Devedora e a Securitizadora.
“Contrato de SCP”	Qualquer contrato celebrado pela Devedora e terceiros para formalizar a constituição de Sociedade em Conta de Participação.
“Contrato(s) de AFI”	O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI.
“Contrato(s) de AFP”	O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP.

“Contrato(s) de CF”	O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF.
“Contratos de Financiamento”	São os contratos de financiamento celebrados entre o respectivo Adquirente e instituição financeira de primeira linha para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Lastro, para os fins da Fiança; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de AFP; (iv) Contrato(s) de CF; e (v) Qualquer instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contratos de Venda e Compra”	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente identificados no(s) Contrato(s) CF, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.

“CRI em Circulação”	<p>Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; (ii) Qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; (iii) Diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges; (iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora; e (v) Qualquer pessoa direta ou indiretamente relacionada a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série (única) da 5ª emissão da Securitizadora.
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro, estipulado na CCB, contendo a previsão mensal de evolução do Empreendimento, bem como de avanço das respectivas obras e correspondente desembolso financeiro em relação ao orçamento. Inicialmente, a versão do cronograma constante da CCB foi preparada pela Devedora, com finalidade exclusivamente indicativa. Essa versão do cronograma será integral e automaticamente substituída pela versão do referido cronograma efetivamente validada pelo Agente de Medição, quando isso ocorrer, sendo certo que a versão validada pelo Agente de Medição não poderá ter data de conclusão das obras do Empreendimento posterior à data que hoje consta no cronograma.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no “Anexo – Cronograma de Pagamentos” , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações devidas aos Titulares dos CRI.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	O dia 17 de maio de 2022, para fins de cálculo.

“Data de Integralização”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização dos CRI.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de amortização programada e cada data de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
“Data de Verificação”	O 3º (terceiro) Dia Útil anterior a cada data de pagamento dos CRI.
“Decreto 6.306”	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.420”	O Decreto n.º 8.426, de 18 de março de 2015.
“Decreto 8.426”	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” na CCB
“Despesas Iniciais”	As despesas Iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” na CCB.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” na CCB.
“Destinação de Recursos”	A destinação dos recursos captados pela Devedora por meio da

	Operação, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula 3.15. e do “Anexo – Destinação de Recursos”.
“Devedora”	A SPE Vila Olímpia.
“Dia(s) Útil(eis)”	<p>É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento:</p> <p>(i) Realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e</p> <p>(ii) Não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</p>
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP.

“Documentos da Operação”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Lastro; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Cessão; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Boletins de Subscrição; e (vii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
“Encargos Moratórios”	<p>Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, a Devedora e os Garantidores, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficarão sujeitos ao pagamento dos seguintes encargos moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) <u>Juros Moratórios</u>: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) <u>Despesas</u>: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito.
“Eric”	Eric Kalil Cipriano , brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Certeira de Identidade RG n.º 4.577.260-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 344.811.218-66, residente e domiciliado na Avenida Adhemar Pereira de Barros, n.º

	1.200, Bela Suíça, CEP 86.047-250, Londrina, PR.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.
“Escriturador”	O Itaú Corretora de Valores S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, parte, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na CCB, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado da referida Cédula.
“Financiamento Imobiliário”	O financiamento imobiliário concedido à Devedora por meio da CCB.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na CCB.
“Fundo de Juros”	O fundo de juros a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora relacionadas à Remuneração durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na CCB.
“Fundo de Obras”	O fundo de obras ser mantido na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente aos custos de obras do Empreendimento. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na CCB.
“Fundos”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; e (iii) Fundo de Obras.
“Garantias”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Aval; (ii) AFI;

	<ul style="list-style-type: none"> (iii) AFP; (iv) CF; (v) Fundo(s); (vi) Seguro <i>Completion</i>; e (vii) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidor(es) AFI”	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) SPE Vila Olímpia.
“Garantidor(es) AFP”	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) das Participações no âmbito da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Montrecon; e (ii) Andressa.
“Garantidor(es) CF”	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) SPE Vila Olímpia.
“Garantidor(es)”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Avalista(s); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor(es) CF.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) na CCB.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) na CCB e no(s) Contrato(s) de AFI.
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto:

	<ul style="list-style-type: none"> (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“Instituição Custodiante”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Instrução Normativa 1.037”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Instrução Normativa 1.530”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
“Instrução Normativa 1.585”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“Investidores Profissionais”	<p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados”	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão

	<p>de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</p> <p>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
“Integralização 1”	O primeiro conjunto de integralizações dos CRI, que será equivalente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
“Integralização 2”	O segundo e último conjunto de integralizações dos CRI, que será equivalente ao saldo do Valor do Principal (de acordo com o Preço de Integralização) após a realização da Integralização 1 e descontos previstos na CCB.
“Integralizações”	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(i) Integralização 1; e</p> <p>(ii) Integralização 2.</p>
“Investimentos Permitidos”	São, quando mencionados em conjunto, títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa do Itaú Unibanco S.A., assim como no Galápagos Iguana Fundo de Investimento Renda Fixa Liquidez Top Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 42.887.856/0001-70, com liquidez diária e resgate em D+1, ou demais fundos que possuam as mesmas características e que sejam geridos pela Galápagos Capital Investimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.

“ISSQN”	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015; (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	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, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das respectivas jurisdições.

“Lei 4.595”	A Lei n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 6.938”	A Lei n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981.
“Lei 8.668”	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Lei 8.981”	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
“Lei 9.065”	A Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.
“Lei 9.249”	A Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
“Lei 9.430”	A Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 9.532”	A Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997
“Lei 9.718”	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998
“Lei 9.779”	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999
“Lei 10.637”	A Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002
“Lei 10.833”	A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 11.033”	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004
“Lei 11.053”	A Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 12.024”	A Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009
“Lei 12.431”	A Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011
“Lei 12.844”	A Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013
“Lei 13.476”	A Lei n.º 13.476, de 28 de agosto de 2017.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.

“Liberação”	Cada liberação de recursos do Fundo de Obras feita pela Securitizadora à Devedora, nos termos da Cláusula Oitava.
“MP 1.103”	A Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022.
“MP 2.158-35”	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
“MP 2.189-49”	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“MP 983”	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
“Montreal”	A Montreal Empreendimentos Imobiliários S.A. , sociedade com sede na Avenida Ayrton Senna da Silva, n.º 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-A e 2002-A, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86.050-460, Londrina, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.815.804/0001-00.
“Montrecon”	A Montrecon Construções Ltda. , sociedade com sede na Avenida Ayrton Senna da Silva, n.º 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-B e 2002-B, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86.050-460, Londrina, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.643.818/0001-30
“Obrigações Garantidas”	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de</p>

	<p>tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
“Oferta”	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
“Operação”	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste

	instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios (observado o disposto na Cláusula 9.8.), das Distribuições, e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, conforme sejam devidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Devoluções de recursos à Devedora previstas na Cláusula 9.8.1; (ii) Pagamento das Despesas da Operação não pagas; (iii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iv) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencidas e não pagas, se aplicável; (v) Pagamento de parcela(s) de amortização vencidas e não pagas, se aplicável; (vi) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda; (vii) Composição ou recomposição do Fundo de Juros (conforme o caso); e (viii) Amortização extraordinária compulsória da CCB, com os recursos remanescentes após o pagamento dos itens acima, nos termos da Cláusula Quinta.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Participações”	As quotas do capital social da(s) Sociedade(s) (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) AFP) na bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514, da Resolução CVM 60 e da MP 1.103, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à

	<p>liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta do Patrimônio Separado; (v) Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“PMT”	O valor devido aos Titulares dos CRI em um determinado mês, inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização dos CRI, conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste Instrumento.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.12.
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de amortização extraordinária facultativa ou resgate antecipado facultativo do saldo devedor da CCB pela Devedora, cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas na CCB.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, cálculo do Percentual de Evolução Física e do Percentual de Evolução Financeira, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, de acordo com o Cronograma de Obras. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento, do ponto de vista físico e financeiro e, conseqüentemente, para cada Liberação.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Venda e Compra e Direitos Creditórios, nos termos da CCB e do Contrato de Monitoramento.

“Remuneração”	A remuneração devida pela Devedora à Credora pelo presente Financiamento Imobiliário, a qual será composta pela Atualização Monetária, acrescida dos Juros Remuneratórios, ambos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, a partir da primeira Data de Integralização.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“RET”	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado ao Empreendimento. O RET deverá corresponder a 4% (quatro por cento) do valor de venda de cada Unidade.
“Retenções”	São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos de Integralização a serem disponibilizados à Devedora, quais sejam, os montantes necessários para: <ul style="list-style-type: none"> (i) Pagamento das Despesas Iniciais; (ii) Pagamento de 80% (oitenta por cento) do valor das Despesas Iniciais do Projeto, observado o disposto na cláusula 1.3.1.1. da CCB; e (iii) Constituição do Fundo de Obras e do Fundo de Despesas.
“Resolução CMN 4.373”	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“RFB”	A Receita Federal do Brasil.
“RG”	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
“SCP”	Sociedade em Contas de Participação, nos termos da lei.
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Habitasec.

“Seguradora”	É a pessoa jurídica de primeira linha especializada e devidamente habilitada perante a Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, a ser contratada, às expensas da Devedora, para pactuar contrato de seguro e, nos termos da regulamentação aplicável, na qualidade de seguradora, assumir as obrigações do Seguro <i>Completion</i> .
“Seguro Completion”	O seguro a ser contratado pela Devedora, às suas expensas, junto à Seguradora, para garantir a retomada da obra sinistrada e a contratação de um construtor substituto para que este conclua as obras do Empreendimento com cobertura de, no mínimo, 10% (dez por cento) do orçamento de obra.
“SPE Vila Olímpia”	Vila Olímpia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. , sociedade com sede na Avenida Ayrton Senna da Silva, n.º 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-B e 2002-B, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86.050-460, Londrina, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 45.693.630/0001-27
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades pertencentes ao Empreendimento, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes; e/ou (iv) para fins da(s) AFI, as futuras unidades autônomas que irão compor Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A(s) AFI passará(ão) a englobar as respectivas Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.
“Valor da Cessão”	O valor de até R\$ 25.637.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos e trinta e sete mil reais), devido pela Securitizadora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão e observado o disposto na CCB.

“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais, somadas, conforme indicado no “Anexo – Despesas da Operação” .
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	O valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
“Valor do Fundo de Despesas”	O montante equivalente a 6 (seis) vezes o valor das Despesas Recorrentes do mês imediatamente anterior à Data de Verificação.
“Valor do Fundo de Juros”	O montante equivalente a 6 (seis) vezes o valor mensal da PMT de Remuneração imediatamente anterior à Data de Verificação.
“Valor do Principal”	O valor estipulado no item 2 da seção II – “Características da Operação” do quadro resumo da CCB.
“Valor dos Créditos Imobiliários”	O valor nominal dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 2.10.
“Valor Mínimo de Venda”	O valor mínimo de venda pelo qual uma determinada Unidade poderá ser vendida, o qual deverá corresponder a, no mínimo, R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais) por m ² da área privativa. Para fins de apuração do Valor Mínimo de Venda, adotam-se os critérios e as fórmulas constantes na CCB.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 3.1.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

- (iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras da CCB.

SEÇÃO III
CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA
APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram aprovadas na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do Artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 02 de março de 2021, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º 256.520/21-5.

CLÁUSULA SEGUNDA
OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários representado pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a transferência de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito da CCB para a Emissora, passando-lhe a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são adquiridos e o pagamento do Valor da Cessão correspondente aos Créditos Imobiliários será realizado pela Emissora após verificação e atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes (Integralizações), conforme previsto na CCB.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao Valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado 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:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou nos Documentos da Operação para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

2.6. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada através da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da CCB.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.7.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na CCB. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.8.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos

créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Emissora e Titular da CCI.* Emissora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) Imóvel(eis) descrito(s) na CCB;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(eis) está(ão) registrado(s).* O Cartório de Registro de Imóveis indicado na CCB;
- (v) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 25.637.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos e trinta e sete mil reais), observado o disposto na CCB;
- (vi) *Atualização Monetária.* Atualização monetária com base na variação acumulada do IPCA;
- (vii) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,0% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, nos termos da CCB; e
- (viii) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos.* O Contrato de Cessão será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos do Contrato de Cessão.

2.11. Valor da Cessão. Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará diretamente o desembolso do Valor da Cessão na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, líquido de todas as despesas e tributos, a ser realizado em moeda corrente nacional, na forma do Contrato de Cessão, observado, no entanto, o disposto abaixo.

2.12. Liberação de Recursos. Os recursos da(s) respectiva(s) integralização(ões) serão depositados na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, onde o Valor da Cessão será desembolsado e, então, liberado, em tranches, pela Emissora à Devedora, nos termos da CCB, observadas as Retenções aplicáveis.

2.12.1. Uma vez constituído o Fundo de Obras, os recursos nele depositados serão liberados à Devedora, por meio das Liberações e exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula Oitava, observado o disposto na CCB.

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, possui as seguintes características:

CRI da 1ª Série da 5ª Emissão	
Emissão	5ª
Série	1ª
Quantidade de CRI	25.637 (vinte e cinco mil seiscentos e trinta e sete) unidades
Valor Total da Emissão	R\$ 25.637.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos e trinta e sete mil reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	17 de maio de 2022
Data de Vencimento	22 de novembro de 2025.
Prazo da Emissão	1.285 (um mil duzentos e oitenta e cinco) dias contados da Data de Emissão
Local de Emissão	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Juros Remuneratórios	9,0% (nove inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias.
Atualização Monetária	Atualização monetária com base na variação acumulada do IPCA.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as Datas de Pagamento indicadas no “ Anexo – Cronograma de Pagamentos ”, observada a carência prevista no referido anexo.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as Datas de Pagamento indicadas no “ Anexo – Cronograma de Pagamentos ”.
Primeiro pagamento de Remuneração	22 de junho de 2022, observada a incorporação dos Juros Remuneratórios em 22 de maio de 2022.
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da MP 1.103.
Garantia Flutuante	Não há.
Garantias dos Créditos Imobiliários	As Garantias, conforme descritas na Cláusula Oitava.
Subordinação	Não há.
Cooberação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso,

	por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, 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, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme “ Anexo – Fatores de Risco ”.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Sendo a distribuição primária realizada pela própria Emissora, nos termos do art. 43 da Resolução CVM 60.

3.3. Forma de Distribuição dos CRI. A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476.

3.3.1. No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476;
- (iii) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.4. Restrições de Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.5. Início da Oferta. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta será informado pela Emissora, no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais investidores.

3.6. Encerramento da Oferta. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta dos CRI deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.7. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos.

3.7.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e observado o operacional da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem:

- (i) Receber a totalidade dos CRI por eles subscritos;
- (ii) Receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou
- (iii) Cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

3.7.2. Diante da hipótese prevista na Cláusula 3.7., a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

3.8. Forma e Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.8.1. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

3.9. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição e serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização,

nos termos da Cláusula 3.12.

3.10. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo de 6 (seis) meses contados da emissão, nos termos da Instrução CVM 476.

3.11. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Datas de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste Instrumento, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição.

3.12. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização, que será correspondente ao Valor Nominal Unitário: (i) na primeira Data de Integralização; ou (ii) atualizado e acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão.

3.13. Ágio ou Deságio. Não será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

3.14. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

3.15. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no “**Anexo – Destinação de Recursos**”, e a Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto nesta Cláusula 3.15 e no referido Anexo.

3.15.1. A Devedora se obrigou, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Emissora e/ou 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 da Operação de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula e/ou no “**Anexo – Destinação de Recursos**”, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA QUARTA REMUNERAÇÃO

4.1. Remuneração. A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, desde a primeira Data de Integralização.

4.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente pela variação acumulada do IPCA, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, com base em um ano com 360 (trezentos e

sessenta) dias, a partir da primeira Data de Integralização, calculado de acordo com a fórmula constante no “Anexo – Fórmulas”.

4.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos mensalmente nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a fórmula constante no “Anexo – Fórmulas”.

CLÁUSULA QUINTA **AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI**

5.1. Amortização dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados em parcela única na Data de Vencimento, conforme o Cronograma de Pagamentos.

5.2. Amortização Extraordinária e Resgate Total dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados (conforme o caso) com todo e qualquer recurso oriundo dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, das Distribuições, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), de acordo com a Ordem de Pagamentos na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento.

5.2.1. Os recursos recebidos pela Emissora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios ou das Distribuições serão utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI no mês subsequente, sempre na próxima Data de Pagamento, alcançando, todos os CRI, e observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.2.2. Os CRI e seu valor de principal serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor total da Emissão, nas hipóteses de qualquer tipo de pagamento antecipado, cujos recursos serão recebidos pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado que, então, adotará as providências conforme dispostas neste Instrumento.

5.2.3. A Emissora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate com cópia ao Agente Fiduciário.

5.3. Cálculo do Resgate Total dos CRI. O cálculo do resgate total dos CRI será realizado de acordo com a fórmula constante no “Anexo – Fórmulas”.

CLÁUSULA SEXTA **EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes da CCB poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas na

cláusula sétima da CCB.

6.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado da CCB, e consequentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI.

6.1.2. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste Termo de Securitização para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a não declaração do vencimento antecipado.

6.1.3. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Termo de Securitização para deliberação com relação à declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, a CCB e, portanto, os CRI, não serão considerados como antecipadamente vencidos, e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a não declaração do vencimento antecipado.

6.1.4. Sem prejuízo do acima disposto, exclusivamente na hipótese de ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na cláusula 7.1. da CCB, nos itens (iii), (iv), (v), (viii), (ix), (x), (xxi), (xxii), (xxiv), (xxxiv), (xxxv), (xxxvi) e (xxxvii), sendo certo que na ocorrência das demais hipóteses previstas na referida cláusula e não enumeradas na subcláusula 7.2.1. da CCB, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes dos referidos instrumentos, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, sendo certo que na ocorrência dos demais dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na cláusula 7.1. CCB e não enumeradas nesta Subcláusula 6.1.4., a decretação do vencimento antecipado dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia.

6.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB pela Assembleia, a Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor do Principal da CCB não amortizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou última data de cálculo, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB e dos Documentos da Operação, incluindo multas e despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da decretação do vencimento antecipado.

CLÁUSULA SÉTIMA

ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

7.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto na CCB a esse respeito, os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser

aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados inadimplidos, em nenhuma hipótese, quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

7.1.2. Após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, se houver recursos livres na Conta do Patrimônio Separado, inclusive quaisquer multas, encargos ou penalidades, estes serão integralmente de titularidade da Emissora, observado, no entanto, a devolução à Devedora de eventual saldo dos Fundos após a quitação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA OITAVA

GARANTIAS

8.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas nesta Cláusula Oitava, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 8.2. e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. Em decorrência do Contrato de Cessão, as Garantias serão constituídas diretamente em favor da Emissora, que passará a ser a Credora após a celebração do referido instrumento.

8.2.2. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e no Lastro. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

8.2.3. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo as Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto na CCB.

8.2.4. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto das referidas Garantias, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

8.2.5. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não

se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.6. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora e em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos no Lastro e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.7. Nos termos da CCB, caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

8.2.8. Nos termos da CCB, ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Emissora autorizada a utilizar o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.9. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.2.10. Nos termos da CCB, correrão por conta exclusiva da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

- (i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) Formalização das Garantias; e
- (iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.2.11. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora.

8.2.12. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe de saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

8.2.13. Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor da Devedora, líquidos de tributos, na Conta da Devedora, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da integral e inequívoca quitação das Obrigações Garantidas.

8.2.14. Nenhuma liberação ou substituição de Garantia será realizada se estiver em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ainda que as condições específicas para a respectiva liberação sejam atendidas.

8.2.15. Os recursos do(s) Fundo(s) ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e integrarão o Patrimônio Separado.

8.3. Aval. O(s) Avalista(s) constituiu-se(constituíram-se), nos termos do Código Civil e da CCB, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigado(s), solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil.

8.3.1. O(s) Avalista(s) declarou(declararam) estar(em) devidamente autorizado(s) a constituir o Aval nos termos da CCB, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida Garantia, caso a CCB venha a ser executada.

8.3.2. O(s) Avalista(s) deverá(ão) cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Emissora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes da CCB inadimplidas.

8.3.3. As obrigações decorrentes da CCB serão cumpridas pelo(s) Avalista(s), mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

8.3.4. O Aval prestado nos termos da CCB considera-se prestado a título oneroso, uma vez que o(s) Avalista(s) é(são) Sócio(s) da Devedora, de forma que possui(possuem) interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente dela.

8.3.5. O(s) Avalista(s) reconheceu(eram), nos termos da CCB, que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na CCB e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverá(ão) pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos na CCB sem qualquer alteração em razão da recuperação

judicial; e (iii) após o pagamento do saldo devedor à Emissora, deverá(ão), se assim desejar(em), habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Emissora.

8.3.6. O(s) Avalista(s) poderá(ão) ser demandado(s) até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

8.3.7. O Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.4. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela(s) AFI, nos termos do(s) Contrato(s) AFI, observado o disposto abaixo.

8.4.1. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a(s) Garantia(s) acima passará(ão) a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia.

8.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela(s) AFP, nos termos do(s) Contrato(s) AFP, observado o disposto abaixo.

8.5.1. A partir da data de celebração do(s) Contrato(s) AFP, os recursos oriundos das Distribuições, presentes e futuros, se e quando existentes, passarão serão integral e exclusivamente depositados na Conta do Patrimônio Separado, onde serão utilizados, pela Emissora, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.5.2. Caso quaisquer recursos oriundos da Distribuição sejam direcionados ao(s) respectivo(s) Garantidor(res) AFP, em conta diversa à Conta do Patrimônio Separado, este(s) receberá(ão) os recursos na qualidade de fiel(éis) depositário(s), e se obrigou(aram) a repassar os referidos recursos à Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado. Na hipótese de atraso no repasse acima previsto o(s) respectivo(s) Garantidor(res) AFP estará(ão) sujeito(s) às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado da CCB.

8.5.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas na CCB.

8.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela(s) CF, nos termos do(s) Contrato(s) CF, observado o disposto abaixo.

8.6.1. A partir da data de celebração do(s) Contratos CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios passarão a ser integral e exclusivamente pagos na Conta do Patrimônio Separado, para que sejam

utilizados estritamente de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, observado o disposto na Cláusula 9.8.

8.6.2. Nos termos do(s) Contrato(s) CF, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Adquirente - ou recebido pela Devedora -, em qualquer conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, a Devedora receberá os referidos recursos na qualidade de fiel depositária, e se obrigou a repassar os referidos recursos à Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

8.6.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas na CCB.

8.6.4. Sem prejuízo do acima disposto, a partir da presente data, o(s) Contrato(s) CF deve(m) ser aditado(s), nos prazos e na forma estabelecidos no(s) referido(s) instrumento(s), para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios no período, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

8.6.5. A Devedora poderá celebrar instrumentos para formalização de SCP envolvendo direitos creditórios oriundos do resultado do Empreendimento, sendo certo que, nos termos da CCB, o Contrato de SCP terá sua eficácia e validade condicionados à celebração conjunta com um contrato de cessão fiduciária de todo e qualquer direito, direto ou indireto, oriundo do Contrato de SCP, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, devendo o referido contrato de cessão fiduciária ser celebrado, formalizado e registrado em termos satisfatórios à Securitizadora.

8.7. Fundo de Despesas. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado.

8.7.1. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

8.7.2. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), o que será feito diretamente pela Emissora, nos termos da CCB.

8.7.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a recompor o referido fundo com recursos próprios até o limite do Valor do Fundo de Despesas, sempre e quando a recomposição não ocorra nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.7.4. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Emissora à Devedora.

8.7.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas na CCB.

8.7.6. O Valor do Fundo de Despesas deve sempre ser correspondente a 6 (seis) vezes o valor das Despesas Recorrentes do mês imediatamente anterior à Data de Verificação. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor mensal das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Despesas (i.e., o valor a ser mantido no Fundo de Despesas a todo tempo) também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

8.7.7. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos, observado o disposto na Cláusula 8.7.8.

8.7.8. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrada o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.8. Fundo de Obras. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Obras, mantido na Conta do Patrimônio Separado.

8.8.1. O Fundo de Obras será constituído e complementado, por conta e ordem da Devedora, por meio da retenção do saldo de cada Integralização. Para fins de esclarecimento, o saldo da Integralização 1 (após as Retenções), será depositado na Conta do Patrimônio Separado para constituição do Fundo de Obras, e o saldo da Integralização 2, após eventual complementação do Fundo de Despesas, conforme necessário, será depositado no Fundo de Obras, para complementação do referido Fundo.

8.8.2. Os recursos do Fundo de Obras (sempre e quando, as Condições Precedentes (Liberações) estejam integralmente cumpridas) serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas à evolução das obras do Empreendimento no mês anterior, conforme efetivamente executados em obra.

8.8.3. O Agente de Medição será responsável pela medição da evolução das obras do Empreendimento. Para isso, o Agente de Medição deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal ou menor, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Devedora, com cópia à Emissora e ao Agente Fiduciário, nos termos da CCB.

8.8.4. A Devedora enviará à Emissora, mensalmente, por correio eletrônico (e-mail), uma solicitação de Liberação de recursos do Fundo de Obras. Essa solicitação deve conter cópia do Relatório de Medição, que ateste o cumprimento físico e financeiro do Cronograma de Obras no mês anterior, bem como indicar, com base no referido relatório, o montante da Liberação do respectivo mês. O valor de cada Liberação estará sempre limitado ao montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor

efetivamente aplicado no desenvolvimento do Empreendimento mês, conforme Relatório de Medição do mês anterior.

8.8.5. A liberação dos recursos do Fundo de Obras ocorrerá mensalmente, por meio de transferência dos respectivos recursos para a Conta da Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, da solicitação prevista na Cláusula 8.8.4.

8.8.6. As liberações serão realizadas sempre respeitando o menor percentual entre: (i) a variação do Percentual de Evolução Física entre uma medição e a medição imediatamente anterior; e (ii) a variação do Percentual de Evolução do Cronograma Financeiro entre uma medição e a medição imediatamente anterior, de acordo com os critérios estabelecidos no “**Anexo – Fórmulas**” e observado o disposto na Cláusula 8.8.7.

8.8.7. A realização de cada Liberação estará sujeita à comprovação do respectivo desembolso financeiro pela Devedora e mediante a comprovação da aplicação financeira e física de tais recursos na evolução das obras do Empreendimento, conforme Cronograma de Obras e conforme atestado no Relatório de Medição. Ademais, nos termos da CCB, nenhuma Liberação será disponibilizada à Devedora, caso o Cronograma de Obras esteja mais de 20% (vinte por cento) abaixo do projetado para a respectiva data de medição.

8.8.8. Sem prejuízo do acima disposto, nos termos da CCB, a realização de cada Liberação está sujeita ao cumprimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes.

8.8.9. A Emissora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro da evolução das obras do Empreendimento no Relatório de Medição.

8.8.10. A qualquer tempo e a exclusivo critério da Emissora, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Emissora, desde que não haja atraso nas Liberações e/ou no andamento das obras em razão dessa substituição.

8.8.11. Nos termos da CCB, após a comprovação da conclusão das obras a serem realizadas no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), conforme atestada pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, bem como pela apresentação do respectivo Habite-se do(s) referido(s) imóvel(is), eventual saldo existente no Fundo de Obras será devolvido à Devedora, por meio depósito na Conta da Devedora.

8.9. Fundo de Juros. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Juros, mantido na Conta do Patrimônio Separado.

8.9.1. O Fundo de Juros será constituído por meio da retenção de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais) pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios (de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos), até que o somatório dos valores retidos seja equivalente ao Valor do Fundo de Juros.

8.9.2. Os recursos do Fundo de Juros serão utilizados pela Emissora para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora, relacionadas à Remuneração, durante o prazo da Operação.

8.9.3. Após a constituição do Fundo de Juros, nos termos da Cláusula 8.9.1, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Juros venham a ser iguais ou inferiores ao Valor do Fundo de Juros, a respectiva recomposição do Fundo de Juros será realizada nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.9.4. O Valor do Fundo de Juros foi estabelecido utilizando como critério o valor de PMT, nos termos da CCB e deste instrumento, de forma que, caso haja redução ou aumento do valor mensal da PMT ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Juros (i.e., o valor a ser mantido no Fundo de Juros a todo tempo) também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

8.9.5. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Juros serão utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos, observado o disposto na Cláusula 8.9.6.

8.9.6. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrada o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Juros. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.10. Seguro Completion. A Operação contará com Seguro *Completion* com cobertura suficiente para garantir a retomada da obra sinistrada e a contratação de um construtor substituto para que este conclua as obras do Empreendimento com cobertura de, no mínimo, 10% (dez por cento) do orçamento de obra, nos termos da respectiva apólice.

8.10.1. O Seguro *Completion* deverá ser contratado pela Devedora, às suas expensas, junto à Seguradora, para garantir a conclusão das obras no Empreendimento, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da presente data. Para os fins do aqui disposto, a Devedora se obrigou a comprovar à Emissora que o Seguro *Completion* foi devidamente contratado, mediante o envio da respectiva apólice à Emissora.

8.10.2. O Seguro *Completion* deverá indicar a Emissora como sua única beneficiária do Seguro *Completion*, de forma que, se aplicável, a Seguradora realize, em caráter irrevogável e irretratável e até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, quaisquer pagamentos a título de indenização referentes ao Seguro *Completion*, única e exclusivamente, na Conta do Patrimônio Separado.

8.10.3. Sem prejuízo do acima disposto, caso quaisquer recursos oriundos do Seguro *Completion* sejam pagos diretamente à Devedora, em conta diversa à Conta do Patrimônio Separado, a Devedora se obrigou a repassar os referidos recursos à Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado. Sendo certo que, na

hipótese de atraso no repasse acima previsto a Devedora estará sujeita às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado da CCB.

8.10.4. Na hipótese de sinistro, e nos termos da apólice do Seguro *Completion*, a Seguradora definirá se o valor do sinistro será utilizado para:

- (i) Depósito na Conta do Patrimônio Separado, para que então, a Emissora aplique os recursos, bem como os valores retidos nos Fundos de Obras e que não tenham sido liberados à Devedora e demais valores existentes no Patrimônio Separado para quitação integral das Obrigações Garantidas; ou
- (ii) Contratar empresa especializada, às expensas da Devedora, no prazo de até 30 (trinta) dias, em substituição à Devedora, para construção e desenvolvimento do Empreendimento, bem como direcionar os recursos: (a) retidos nos Fundos de Obras e que não tenham sido liberados à Devedora; e (b) oriundos do Seguro *Completion*, para as obras do Empreendimento, em vista do propósito da Operação, para que não haja prejuízo ou atraso no andamento das obras.

8.10.5. Na hipótese prevista no item (ii) acima, caso haja saldo em aberto das Obrigações Garantidas, a Devedora permanecerá responsável pelo referido saldo até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA NOVE

VENDA DAS UNIDADES, GESTÃO, COBRANÇA E UTILIZAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

9.1. Mecânica de Vendas. A Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula Nove.

9.1.1. A Emissora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Venda e Compra ou aos Contratos de Financiamento, entretanto, a Devedora deve assegurar que todos os Contratos de Venda e Compra celebrados contenham as cláusulas padronizadas nos termos da CCB e deve assegurar que todos os Contratos de Financiamentos celebrados contenham disposição inequívoca de que todo e qualquer valor relacionado ao financiamento da venda das respectivas Unidades, especialmente o repasse, deve necessariamente ser pago na Conta do Patrimônio Separado, de forma que o Adquirente e a instituição financeira tenham ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia.

9.1.2. Adicionalmente, a Emissora e o Agente de Monitoramento deverão receber cópia de todos os Contratos de Venda e Compra e Contratos de Financiamento celebrados, em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da sua celebração e, caso não receba, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, constate que o disposto nesta Cláusula não foi observado em um determinado Contrato de Venda e Compra e/ou Contrato de Financiamento, a Emissora poderá interpretar esse fato como um

descumprimento de obrigação por parte da Devedora, sujeito às respectivas consequências previstas na CCB.

9.2. Valor de Venda. Nos termos da CCB, o valor da venda de cada uma das Unidades não poderá ser inferior ao Valor Mínimo de Venda, observado que, se por qualquer razão a venda de alguma Unidade ocorrer em valor inferior ao Valor Mínimo de Venda, a Devedora deverá complementar, com recursos próprios, a diferença entre o valor efetivo da venda e o Valor Mínimo de Venda.

9.3. Cláusulas Obrigatórias. A Devedora deverá fazer constar no respectivo Contrato de Venda e Compra previsões claras no sentido de que:

- (i) A(s) respectiva(s) Unidade(s) está(ão) alienada(s) fiduciariamente em benefício da Emissora e, em razão disso, todo e qualquer pagamento relacionado à compra da(s) Unidade(s) deve ser feito na Conta do Patrimônio Separado, em benefício da Emissora, inclusive para fins de baixa da Garantia;
- (ii) Os créditos oriundos do respectivo Contrato de Venda e Compra foram cedidos fiduciariamente em benefício da Emissora; e
- (iii) Todo e qualquer valor relacionado à venda de Unidades deve necessariamente ser pago na Conta do Patrimônio Separado (inclusive de eventual repasse previsto no Contrato de Financiamento), de forma que o Adquirente tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia.

9.3.1. Para os fins da Cláusula 9.3., todos os Contratos de Venda e Compra deverão conter as cláusulas padronizadas constantes da CCB.

9.4. Informações fornecidas pela Devedora. Nos termos da CCB, a Devedora deverá, sempre que solicitado pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Agente de Monitoramento enviar, por correio eletrônico, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades, inadimplência, Contratos de Venda e Compra distratados ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios pela Emissora e pelo Agente de Monitoramento.

9.5. Cobrança dos Direitos Creditórios. A cobrança dos Direitos Creditórios será realizada pela Devedora, por meio de boletos bancários, os quais vincularão os pagamentos à Conta do Patrimônio Separado.

9.5.1. Nos termos da CCB, eventuais despesas ou custas incorridas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) na cobrança dos Direitos Creditórios, desde que devidamente comprovadas, deverão ser descontadas de suas obrigações, conforme aplicável.

9.6. Gestão dos Direitos Creditórios. Após a celebração do(s) Contrato(s) de CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pela Devedora.

9.6.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Agente de Monitoramento será responsável por acompanhar e monitorar a gestão dos Direitos Creditórios, e para tanto, exercerá as atribuições detalhadas no Contrato de Monitoramento.

9.6.2. Para fins do disposto na Cláusula 9.6., a Devedora se obrigou, nos termos da CCB, a contratar, às suas expensas, bem como manter contratado o Agente de Monitoramento até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

9.7. Liberação da AFI. A Devedora poderá requerer à Emissora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Devedora deverá enviar à Emissora requerimento solicitando a liberação da respectiva AFI, acompanhado de:

- (i) Relatório de repasses aprovados (incluindo a informação do valor do saldo devedor do respectivo Adquirente da Unidade a ser liquidada por meio do repasse); e
- (ii) Comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta do Patrimônio Separado.

9.7.1. Uma vez verificado o cumprimento de todas as condições listadas na Cláusula 9.7., a Emissora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI, por meio do envio de carta de anuência devidamente assinada para a Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

9.7.2. Sem prejuízo do disposto acima, em caso específico de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da AFI da Unidade, a Emissora poderá liberar, no máximo, 3 (três) Unidades da AFI sem que os critérios da Cláusula 9.7. estejam cumpridos, desde que seja observada a constatação, pela Emissora, de que o Contrato de Financiamento indica a Conta do Patrimônio Separado como única conta destino do respectivo repasse. Após receber o valor total do saldo devedor da respectiva Unidade liberada neste caso, a Emissora poderá liberar outra Unidade no mesmo formato, sempre limitado a 3 (três) Unidades.

9.8. Utilização dos Direitos Creditórios. Após a celebração do(s) Contrato(s) CF, os Direitos Creditórios, presentes e futuros, deverão ser integralmente depositados na Conta do Patrimônio Separado, e utilizados pela Emissora, de acordo com o disposto nesta Cláusula 9.8. e seguintes.

9.8.1. Uma vez depositados na Conta do Patrimônio Separado, parte dos recursos dos Direitos Creditórios será liberada à Devedora, nas seguintes proporções e para os seguintes fins:

- (i) Até 6% (seis por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios relacionados a um determinado Contrato de Venda e Compra, efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado, para pagamento da Comissão de Corretagem, na forma da Cláusula 9.8.1.1.;

- (ii) 4% (quatro por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios relacionados a um determinado Contrato de Venda e Compra, efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado, serão devolvidos à Devedora para pagamento do RET, na forma da Cláusula 9.8.1.2.; e
- (iii) 10% (dez por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios relacionados a um determinado Contrato de Venda e Compra, efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 9.8.1.2.

9.8.1.1. A devolução prevista no item (i), acima, será feita mediante depósito na Conta da Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, da solicitação feita pela Devedora. Para esse fim, a Devedora deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a devolução da Comissão de Corretagem, por correio eletrônico (e-mail), acompanhado do respectivo Contrato de Venda e Compra, bem como da comprovação do depósito da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta do Patrimônio Separado.

9.8.1.2. As devoluções mencionadas nos itens (ii) e (iii) da Cláusula 9.8.1., acima, serão realizadas 2 (duas) vezes ao mês, por meio de transferência dos referidos recursos da Conta do Patrimônio Separado para a Conta da Devedora, sendo que a primeira devolução do mês será realizada no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, e a segunda liberação do mês será realizada em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Pagamento, observadas eventuais compensações necessárias.

9.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, nos termos da CCB, na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, a Emissora poderá utilizar a totalidade dos Direitos Creditórios existentes na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente a referidas obrigações pecuniárias descumpridas, até que tais obrigações estejam sanadas

9.9. Relatório de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deverá apresentar, mensalmente, o Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior, à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo previsto na CCB e no Contrato de Monitoramento, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos da CCB e do Contrato de Monitoramento, incluindo aquelas fornecidas pela Devedora

CLÁUSULA DEZ

OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviar ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o último dia de setembro de cada ano;
- (iii) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iv) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) Em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
 - (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Cedente e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste Instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da

contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

- (xv) Manter:
 - (a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) Em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa.
- (xvi) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvii) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xviii) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xix) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora, bem como pelos Titulares dos CRI;
- (xx) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, 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 na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das

hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

- (xxi) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência; e
- (xxii) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021.

10.2. Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) A elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

10.3. Envio de Informações e/ou Documentos aos Titulares dos CRI. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, a Emissora obriga-se a enviar, sempre que solicitado, e desde que tenha recebido os documentos, bem como as informações necessárias para emissão de seus controles, aos Titulares dos CRI:

- (iv) O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Emissora;
- (v) As demonstrações financeiras da Devedora e dos Garantidores, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Emissora;
- (vi) Qualquer solicitação ou notificação enviada pela Devedora e/ou pelos Garantidores relacionada a qualquer Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Emissora;
- (vii) Os relatórios mensais já emitidos em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido; e
- (viii) Qualquer informação relacionada aos créditos, ao lastro, às Garantias dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Emissora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder.

10.4. Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou

diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

10.4.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) 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;
- (ii) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo 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 para tanto;
- (iii) Os representantes legais que assinam este Termo 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;
- (iv) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado;
- (v) Conforme o Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários;
- (vi) Os Créditos Imobiliários representados pela CCI e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral os quais serão liberados previamente à respectiva Data de Desembolso, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) Não tem conhecimento da existência de 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 representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (viii) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) Este Termo 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;

- (x) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xi) Cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, exceto com relação aos controladores indiretos, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, conforme alterada, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xii) Cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, exceto com relação aos seus controladores indiretos, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação; e
- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (xiv) Assegurará a existência e a validade as Garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xv) Assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xvi) Não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;
- (xvii) Assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xviii) Assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (xix) Assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade,

não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, exceto se aprovado em assembleia dos Titulares dos CRI.

10.4.2. A Emissora compromete-se a notificar, em até 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar em até 1 (um) Dia Útil os Titulares dos CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA ONZE

PATRIMÔNIO SEPARADO E SUA ADMINISTRAÇÃO

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, único e indivisível.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 26 da MP 1.103.

11.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Instrumento;
- (ii) Está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e
- (iii) Não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.4. Responsabilidade da Emissora. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da MP 2.158-35.

11.4.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

11.5. Responsabilidade da Devedora e da Emissora. A Emissora se obriga a arcar com as todas as Despesas Iniciais, cujo valor será retido do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas na CCB, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da

Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

11.6. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da MP 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

11.7. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da CCB, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta do Patrimônio Separado, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

11.7.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos.

11.7.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos exclusivamente pelas aplicações obrigatórios dos Fundos, previstos nestes termos, em tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, sendo sempre livres de quaisquer impostos. 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.

11.7.3. Não serão devidos pela Securitizadora à Devedora ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, que não sejam objetos da aplicação nos Fundos previstos neste Termo.

11.7.4. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

11.8. Insuficiência. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.8.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias. A Assembleia será instalada

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.8.2. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da MP 1.103. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM nº 60/21.

11.8.3. Independentemente da realização da referida Assembleia Geral descrita na Cláusula 11.8.2., ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, e dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste Termo de Securitização, não estando os prestadores de serviços desta Emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

11.8.4. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3

11.9. Requisitos Normativos. Para fins do disposto nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples (PDF) da CCB e seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente da via negociável da CCB e seus eventuais futuros aditamentos;
- (ii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e
- (iii) A Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.10. Remuneração da Emissora. A Emissora, ou empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de

Administração será corrigida anualmente, pela variação positiva do IPCA. Serão acrescidos à Taxa de Administração os valores dos tributos que incidem sobre esses serviços, tais como ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora.

11.10.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

11.10.2. Em qualquer reestruturação das condições da Operação, que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias, será devida à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, devendo ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo “Relatório de Horas”, nos termos da CCB.

CLÁUSULA DOZE

AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Nomeação. 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 da CCB e deste Termo de Securitização.

12.2. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (ii) Aceita integralmente este Instrumento, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este Instrumento e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) Verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tão logo sejam registrados o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a CCB, a Alienação Fiduciária de Participações e os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão sejam registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e

Documentos e Juntas Comerciais, conforme o caso. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) com base no valor convencionados nos contratos de garantia as garantias são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (vi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) Exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (ix) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo **“Anexo – Outras Emissões do Agente Fiduciário”**;
- (xi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xii) Não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

12.3. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vi) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (viii) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (ix) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (x) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xi) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) Intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora, do(s) Garantidor(es) ou da Cedente, conforme o caso;
- (xiv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

- (xv) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvi) Fornecer à Emissora nos termos do §1º do artigo 31 da MP 1.103, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 17 da MP 1.103;
- (xvii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xviii) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições 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; e
- (xxi) Deverá 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 o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, 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) à título de implementação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida 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) parcela mensal de R\$ 1.416,66 (um mil e quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e seis centavos), cujo valor anual corresponde a R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, até o resgate total dos CRI, (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) devidas a cada

semestre até a utilização total dos recursos oriundos líquidos da CCB. Caso a operação seja desmontada, a segunda parcela no seu montante anual será devida a título de “abort fee”.

12.5.1. 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, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado dos CRI, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário 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 até a integral comprovação da destinação dos recursos.

12.5.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, pela Devedora e/ou pela Emissora, ou de reestruturação dos CRI, após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, e/ou conference call, será devida ao Agente Fiduciário, uma remuneração adicional, no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) comentários aos Documentos da Oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de eventuais garantias; (iii) participação em reuniões formais ou virtuais internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos documentos da Oferta; e (iv) 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” à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração (a) da garantia; (b) dos prazos, datas ou forma de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou índices financeiros; (c) condições relacionadas ao resgate antecipado, recompra, multa, resgate e/ou aos eventos de liquidação do patrimônio separado; ou (d) do prazo e/ou dos critérios de elegibilidade e/ou das condições de cessão, sendo certo que os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

12.5.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

12.5.4. As parcelas citadas acima serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL e o IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.5.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 1% (um por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios

de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.6. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto na Escritura de Emissão 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, nos termos das normas e ofícios publicados pela CVM.

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

12.6.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Investidores 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 Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem 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 Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão

igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

12.6.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, ou pelos Investidores, conforme o caso.

12.7. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

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

12.7.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.7., cabe à Emissora 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.

12.7.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

12.7.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

12.7.5. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. 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 de Securitização.

12.7.6. Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.7.4., devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

CLÁUSULA TREZE

ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 5ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.

13.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto nas Cláusulas 13.1.1. e 13.1.2.

13.1.1. Em até 02 (dois) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada, pelo Agente Fiduciário, uma Assembleia, na forma estabelecida na Cláusula Quatorze, e na MP 1.103.

13.1.2. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

13.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos da Cláusula 13.1.1., para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; e
- (iii) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

13.2.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

13.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 13.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

13.2.3. A Assembleia deverá deliberar: (i) pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado,

hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante poderá ser a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

13.2.4. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado em dação em pagamento aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista neste Instrumento, ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares dos CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

CLÁUSULA QUATORZE

ASSEMBLEIAS

14.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na MP 1.103 e da Resolução CVM 60.

14.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado da CCB, conforme o previsto na CCB;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;

- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Emissora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

14.4. Observado o disposto na Cláusula 14 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI mediante edital publicado na forma da cláusula 16 deste Termo de Securitização, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

14.4.1. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.4.2. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.5. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 11.8. e 12.7., a Assembleia será instalada:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presente.

14.5.1. Independentemente de a convocação prevista nesta cláusula, bem como das formalidades

previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.6. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

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

- (i) Ao representante da Emissora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

14.8. Representantes da Emissora. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.9. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e 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.

14.10. Deliberações: Exceto conforme estabelecido abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

14.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado da CCB deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, seja em primeira convocação da Assembleia ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

14.10.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em

Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

14.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Instrumento, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que, e somente nas hipóteses expressamente previstas neste Instrumento.

14.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste Instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

14.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

14.16. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes 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

14.17. 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 instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado

e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

CLÁUSULA QUINZE

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

15.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no “**Anexo – Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI**”, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS

PUBLICIDADE

16.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias Gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<http://habitasec.com.br/controle-de-emissoes/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e da MP 1.103, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário em até 1 (um) Dia Útil de sua ciência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral que não atinja o quórum de instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.1.1. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

16.1.2. 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 DEZESSETE

REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

CLÁUSULA DEZOITO

COMUNICAÇÕES

18.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devem ser feitos por escrito serão considerados entregues mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através de correio eletrônico ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária à outra parte:

Habitasec Securitizadora S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano,
São Paulo, SP
CEP 01.452-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Controladoria/Backoffice

Telefone: (11) 3074-4900

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

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte
CEP 04.534-004, São Paulo, SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.1.1. As Partes obrigam-se a manter uma à outra informadas, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pelas Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

18.1.2. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

CLÁUSULA DEZENOVE

DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

19.2. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

19.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

19.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

19.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

19.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

19.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

19.7.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

19.7.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos ao(s) Imóvel(eis) Destinatário(s); e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

19.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como

parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

19.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

19.10. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

19.11. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após verificado o descumprimento por culpa exclusiva dela, ainda que tenha sido verificado o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para que fosse possível cumprir com pontualidade o referido pagamento aos Titulares dos CRI (conforme estabelecido nos Documentos da Operação), na Conta do Patrimônio Separado, os referidos débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial aos Encargos Moratórios.

19.12. Prorrogação de Prazos. Para os fins deste Contrato, 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.

19.13. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil e da MP 1.103, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

19.14. Execução Específica. As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações assumidas neste instrumento, conforme o disposto nos artigos 536 a 537 e 815 do Código de Processo Civil.

19.15. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

19.16. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

19.17. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874,

bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

19.17.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

19.17.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

19.18. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

19.19. 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 ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas

São Paulo, SP, 17 de maio de 2022.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem páginas de assinaturas e anexos)*

Habitasec Securitizadora S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor
CPF n.º: 308.200.418-07

Nome: Renata Aparecida Martins Gonçalves
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 322.025.118-81

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF n.º: 011.155.984-73

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63

Testemunhas:

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF n.º: 362.321.978-95

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior
CPF n.º: 111.768.157-25

ANEXO

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período:	Data de Pagamento do CRI	Valor da 1ª Série 5ª Emissão	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 1ª Série 5ª Emissão"	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	17/05/2022	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00		
1	22/05/2022	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Incorp
2	22/06/2022	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	22/07/2022	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	22/08/2022	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	22/09/2022	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	22/10/2022	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	22/11/2022	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	22/12/2022	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	22/01/2023	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/02/2023	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/03/2023	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	22/04/2023	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	22/05/2023	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	22/06/2023	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	22/07/2023	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	22/08/2023	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	22/09/2023	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	22/10/2023	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	22/11/2023	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	22/12/2023	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	22/01/2024	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	22/02/2024	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	22/03/2024	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	22/04/2024	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	22/05/2024	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	22/06/2024	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	22/07/2024	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	22/08/2024	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	22/09/2024	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	22/10/2024	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	22/11/2024	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	22/12/2024	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	22/01/2025	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	22/02/2025	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	22/03/2025	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	22/04/2025	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	22/05/2025	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	22/06/2025	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	22/07/2025	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	22/08/2025	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	22/09/2025	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	22/10/2025	R\$25.637.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	22/11/2025	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. *Os recursos líquidos (i.e. descontadas as Retenções) obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB serão integral e exclusivamente utilizados para: (i) custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma (“Despesas Imobiliárias”) do(s) identificados na Tabela 1, abaixo (“Imóvel(is) Destinatário(s)”)*
2. *A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.*
3. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado da CCB ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:
 - (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e
 - (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.
4. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.
5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização (“**Assembleia**”).
6. Os seguintes documentos serão utilizados para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”).
7. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora deverá enviar ao Agente fiduciário, com cópia para Securitizadora, semestralmente em até 15 dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, a partir do relatório semestral no modelo constante do item 16 abaixo (“**Relatório Semestral**”) e dos Documentos de Destinação, nos termos da Cláusula Segunda, deste Anexo e da Tabela 2 abaixo. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.
8. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a

sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

9. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão da CCB, nos termos deste instrumento.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1 abaixo ("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:

- (i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas; e
- (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora.

11. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário.

12. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

13. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado da CCB, na forma prevista neste instrumento.

14. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão da CCB observância à destinação dos recursos na forma prevista neste instrumento.

15. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI 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 da emissão da CCB de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Sociedade Destinatária	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Percentual do valor estimado de recursos no Imóvel Destinatário	Montante de recursos destinados ao Imóvel Destinatário decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados recebíveis imobiliários
--------	------------------------	-----------	----------	------------------	---	---	--

Rua Dr. Cardoso de Melo, 720, esquina com Rua Nova Cidade – Vila Olímpia, São Paulo / SP	Vila Olímpia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	91.010	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Aquisição de imóvel, gastos futuros e desenvolvimento imobiliário	100%	100%	não
--	--	--------	--	---	------	------	-----

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

1ºSemestre/22	2ºSemestre/22	1ºSemestre/23	2ºSemestre/23	1ºSemestre/24	2ºSemestre/24
6.000.000,00	6.000.000,00	3.000.000,00	4.000.000,00	3.000.000,00	2.000.000,00

1ºSemestre/25	2ºSemestre/25
1.000.000,00	637.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da emissão da CCB 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, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, 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.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
01 a 12 de 2022	R\$ 12.000.000,00
01 a 12 de 2023	R\$ 7.000.000,00
01 a 12 de 2024	R\$ 5.000.000,00
01 a 12 de 2025	R\$ 1.637.000,00
Total	R\$ 25.637.000,00

16. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em novembro e maio e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, Relatório Semestral no modelo abaixo, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação.

Vila Olímpia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Ayrton Senna da Silva, n.º 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-B e 2002-B, Gleba Fazenda Palhano, CEP86.050-460, Londrina, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 45.693.630/0001-27, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“**Devedora**”), em cumprimento ao disposto Cédula de Crédito Bancário nº 011387725 (“**CCB**” ou “**Lastro**”), emitida pela Devedora em favor da **BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S.A.**, sociedade com sede na Avenida Paulista, n.º 1.765, 1º andar, conjunto 11, Bela Vista, CEP 01.311-200, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.337.707/0001-00, e posteriormente cedida e endossada à **Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, DECLARA que os recursos recebidos em virtude da emissão da CCB, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme

descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: incorporação, construção e outros	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]
[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]
Total destinado no semestre									[==] %
Valor desembolsado									R\$ [==]
Saldo a destinar									R\$ [==]
Valor Total da Oferta									R\$ [==]

Declaro que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declaro, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

[=]

Nome: [=]
CPF n.º: [=]

Nome: [=]
CPF n.º: [=]

ANEXO
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 17 de maio de 2022			
SÉRIE	MVOL	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI		Integral	
1. EMISSORA:							
Habitasec Securitizadora S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-902
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar							
Bairro	Bairro	Bairro	Bairro	Bairro	Bairro	Bairro	Bairro
3. DEVEDORA:							
Vila Olímpia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.							
CNPJ: 45.693.630/0001-27							
Endereço: Avenida Ayrton Senna da Silva, n.º 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-B e 2002-B							
Bairro	Gleba Fazenda Palhano	Cidade	Londrina	UF	PR	CEP	86.050-460
4. TÍTULO:							
A Cédula de Crédito Bancário n.º 011387725, celebrada pela Devedora em 17 de maio de 2022, no valor de R\$ 25.637.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos e trinta e sete mil reais), em favor da Instituição Financeira, e posteriormente cedida à Securitizadora ("CCB").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 25.637.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos e trinta e sete mil reais)							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Cartório		Matrícula	Proprietário				
4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.		91.010	Vila Olímpia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.				
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:		17 de maio de 2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
Prazo Total:		1.284 (um mil duzentos e oitenta e quatro) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.					
Valor do Principal:		R\$ 25.637.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos e trinta e sete mil reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na CCB.					
Juros Remuneratórios:		Serão equivalentes a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, observado o disposto na CCB.					
Atualização Monetária:		O Valor do Principal será atualizado com base na variação acumulada do IPCA.					
Data de Vencimento Final:		21 de novembro de 2025.					
Encargos Moratórios:		Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplimento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.					
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:		Conforme estabelecido na CCB.					
8. GARANTIAS:							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Seguro <i>Completion</i> ; e (vi) Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Nº de ordem	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai			
Emissão	17/05/2022	R\$25.637.000,00					
1	21/05/2022	R\$25.637.000,00	0,0000%	Incorp			
2	21/06/2022	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
3	21/07/2022	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
4	21/08/2022	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
5	21/09/2022	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
6	21/10/2022	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
7	21/11/2022	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
8	21/12/2022	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
9	21/01/2023	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
10	21/02/2023	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
11	21/03/2023	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
12	21/04/2023	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
13	21/05/2023	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
14	21/06/2023	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
15	21/07/2023	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
16	21/08/2023	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
17	21/09/2023	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
18	21/10/2023	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
19	21/11/2023	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
20	21/12/2023	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
21	21/01/2024	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			
22	21/02/2024	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim			

23	21/03/2024	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
24	21/04/2024	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
25	21/05/2024	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
26	21/06/2024	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
27	21/07/2024	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
28	21/08/2024	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
29	21/09/2024	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
30	21/10/2024	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
31	21/11/2024	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
32	21/12/2024	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
33	21/01/2025	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
34	21/02/2025	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
35	21/03/2025	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
36	21/04/2025	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
37	21/05/2025	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
38	21/06/2025	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
39	21/07/2025	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
40	21/08/2025	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
41	21/09/2025	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
42	21/10/2025	R\$25.637.000,00	0,0000%	Sim
43	21/11/2025	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 5ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Emissora, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 17 de maio de 2022.

Habitasec Securitizadora S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor
CPF n.º: 308.200.418-07

Nome: Renata Aparecida Martins Gonçalves
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 322.025.118-81

ANEXO
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 5ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("**Emissora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, cuja distribuição será realizada pela Emissora, artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 17 de maio de 2022.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF n.º: 011.155.984-73

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63

ANEXO
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, celebrado nesta data, entre a **Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o n.º 001, série MVOL ("**CCI**"), declara, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da referida Lei, a custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado nesta data, sobre o qual a Emissora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, SP, 17 de maio de 2022.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Vitoria Guimaraes Havir
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 409.470.118-46

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 396.270.368-38

ANEXO
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP
CNPJ n.º: 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 n.º: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta Restrita: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 5ª
Número da Série: 1ª
Emissor: **Habitasec Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58.
Quantidade: 25.637 (vinte e cinco mil seiscentas e trinta e sete) unidades
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, SP, 17 de maio de 2022.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Cargo: Diretor Estatutário
CPF nº: 001.362.577-20

ANEXO

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos

auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei 12.431).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no

País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Anexo

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, às Garantidoras, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Política Econômica do Governo Federal.

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária.

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. 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 e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos 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 dos 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.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na CCB, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Emissora dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 11.076. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários.

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Risco Operacional.

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

Risco de Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito da CCB. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da CCB. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da CCB, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias prevista no Termo de Securitização. 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 e 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 Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma

taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas, incluindo os casos em que a Assembleia poderá ser convocada para tratar sobre eventual vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, em decorrência da verificação de um Evento de Vencimento Antecipado. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Emissão.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade da CCB mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Eventos de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado

secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece 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, inclusive a Garantia, 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 detentores 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.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

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 MP nº 1.103, 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 deste Termo de Securitização.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), e, portanto, é inferior ao valor total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Alguns Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia para os referidos Eventos de Vencimento Antecipado, e pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos

Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Risco Referente à garantia de Aval

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelo(s) Avalista(s) em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado nos termos da CCB pode afetar a capacidade do(s) Avalista(s) de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, o(s) Avalista(s) terá(ão) patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da CCB.

Risco relacionado à garantia fidejussória outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários.

A garantia fidejussória prestada no âmbito da CCB, poderá ser considerada insuficiente, uma vez que, caso venha ocorrer o falecimento do(s) Avalista(s), a responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, pelos sucessores, estará limitada à herança. De forma que, não há garantia de tais recursos sejam suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da CCB, o que poderá afetar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Ainda, a existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelo(s) Avalista(s) em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado nos termos da CCB pode afetar a capacidade do(s) Avalista(s) de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, o(s) Avalista(s) terá(ão) patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da CCB.

Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Imóveis e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação aos Imóveis, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução as CCB e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança da CCB e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

Risco da limitação do valor de eventual indenização devida pela Devedora na hipótese de utilização de recursos de forma diversa da estabelecida na CCB

A Devedora, nos termos da CCB, assumiu a obrigação de indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário caso utilizem os recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida na referida Cédula. Tal indenização está limitada ao valor do principal da CCB, acrescida da remuneração e encargos moratórios previstos na CCB. Desta forma, a limitação do valor da indenização devida pela Devedora poderá, eventualmente, acarretar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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.

ANEXO
OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, i.e., da Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob n.º 09.304.427/0001-58

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 291
Volume na Data de Emissão: R\$ 95.857.000,00	Quantidade de ativos: 95857
Data de Vencimento: 20/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.500.000,00	Quantidade de ativos: 14500
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 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	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 28/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Novo documento incluído: - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel Brava Garden, devidamente registrada no RGI competente; - Cópia digitalizada de todos os aditamentos aos Instrumentos de Compra e Venda, renegociações,	

cessões e distratos; - Verificação da Razão LTV, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Verificação da razão mínima de garantia, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia dos (a) Relatórios do Anexo I do Contrato de Monitoramento e Espelhamento; (b) as informações da carteira de recebíveis contendo todas as informações históricas, presentes e futuras de cada contrato, a saber: identificação e dados do projeto, identificação do contrato, datas de vencimento das parcelas, datas de pagamentos e valores pagos ou a receber históricos e futuros, e c) outras informações sobre os Recebíveis; - Cópias das Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas (RTDR Part) do exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como os Índices Financeiros calculados e devidamente verificados pela Securitizadora; - Cópia digitalizada de todos os aditamentos aos Instrumentos de Compra e Venda, renegociações, cessões e distratos; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures, constando a Debenturista; e - Cópia da Escritura Pública, nos moldes do Anexo V da Cessão Fiduciária.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos da AF; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva.

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 250	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.500.000,00	Quantidade de ativos: 82500
Data de Vencimento: 30/04/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 99.500.000,00	Quantidade de ativos: 99500
Data de Vencimento: 20/07/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as	

séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; e (ii) Fiança.

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 286	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.668.000,00	Quantidade de ativos: 60668
Data de Vencimento: 25/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Constituem garantias da Emissão: (i) Fiança pela BWP Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Reserva e Regime Fiduciário	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 72.831.000.000,00	Quantidade de ativos: 72831
Data de Vencimento: 10/03/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 306	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: 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); (v) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (vii) 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;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: 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); (v) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (vii) 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;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 308	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.897.000,00	Quantidade de ativos: 11897
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo Devedor; (v) Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 309	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.103.000,00	Quantidade de ativos: 18103
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo Devedor; (v) Regime Fiduciário

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 310	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.680.000,00	Quantidade de ativos: 55680
Data de Vencimento: 20/02/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; (iv) Cessão de Créditos Imobiliários.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 19/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez;	

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 328	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000

Data de Vencimento: 23/04/2025
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iv) Fiança.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 330	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.300.000,00	Quantidade de ativos: 20300
Data de Vencimento: 10/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 24/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 10/04/2025	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Relatório de rating (vigência 2022) devidamente atualizado. - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Cedente e memória de cálculo do índice financeiro ref. aos exercícios de 31/12/2018, 31/12/2019 e 31/12/2020, para fins de verificação, pela Securitizadora, do atendimento ou não do índice financeiro, nos termos da deliberação em AGT de 17/07/2020; e - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Cedente e memória de cálculo do índice financeiro ref. aos exercícios de 31/12/2021.	
Garantias: (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.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242

Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social de 2016 a 2019, conforme cláusula 8.2 (b.i) do Termo de Securitização. - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022, contendo a verificação do índice mínimo de garantia.	
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.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 Partage I e II; - 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 aos anos de 2019 e 2020; - Relatório gerencial para acompanhamento da ocorrência de qualquer condição suspensiva, caso haja e, Planilha indicando o valor dos créditos imobiliários representados integralmente pelas CCI e a data em que foram depositados na Conta Centralizadora; e - Relatório de Gestão, contendo a verificação do Índice de Cobertura, referente aos meses de outubro de 2021 a fevereiro de 2022; No que se refere a AGT de 22/10/2019 resta pendente: - 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. No que se refere a AGT de 03/02/2020 resta pendente: - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, devidamente assinado; e - 2º Aditamento à Emissão de CCI, devidamente assinada.	
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: 111	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 30/06/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 25/07/2022	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (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
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 29/09/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: 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.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 120	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000

Data de Vencimento: 10/06/2026
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do LTV e em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado; - Laudo de Avaliação dos imóveis em garantia, de acordo com as normas técnicas ABNT, prevendo o valor de venda forçadas e com data base até o terceiro mês imediatamente anterior à Verificação do LTV; - Apólice de Seguro endossada a Securitizadora com cobertura de perda de receitas/lucros cessantes e seguro patrimonial dos imóveis, renovada em 18 de junho de 2021; - Verificação do índice de alavancagem máxima. OBS: Waiver para descumprimento dos índices referente aos períodos de junho e dezembro de 2021.
Garantias: 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. Garantias compartilhadas com as Séries 121ª e 330ª da 1ª Emissão da Habitasec.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 121	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do LTV e em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado; - Laudo de Avaliação dos imóveis em garantia, de acordo com as normas técnicas ABNT, prevendo o valor de venda forçadas e com data base até o terceiro mês imediatamente anterior à Verificação do LTV; - Apólice de Seguro endossada a Securitizadora com cobertura de perda de receitas/lucros cessantes e seguro patrimonial dos imóveis, renovada em 18 de junho de 2021; - Verificação do índice de alavancagem máxima. OBS: Waiver para descumprimento dos índices referente aos períodos de junho e dezembro de 2021.	
Garantias: 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 as Séries 120ª e 330ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 124	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras e balancetes da Devedora e Fiadora, acompanhados de notas explicativas, referente ao exercício social de 2021; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 01, 02, 03 e 04 e a atualização dos Anexo I e II; - Relatório Trimestral comprovando a Destinação dos Recursos das Cédulas, conforme modelo no Anexo VII do Termo de Securitização, referente ao período de Abril a Junho de 2021, julho a outubro de 2021 e novembro a janeiro; OBS: Recebemos os relatórios de destinação de recursos faltantes em 23/02/2022 - pendentes de verificação - Os 4 primeiros aditamentos às CCB de 01 à 04, registrados nos cartórios competentes; e - Os 4 primeiros aditamentos às AF de Quotas de 01 à 04, registrados nos cartórios competentes.	
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.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00	Quantidade de ativos: 76000
Data de Vencimento: 16/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: 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; - Relatório de Rating atualizado, com data base em Dezembro de 2020 a junho de 2021 e julho a outubro 2021; e - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos. Período de referência 1º e 2º Semestres de 2021.	
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.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 135	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.251.000,00	Quantidade de ativos: 22251
Data de Vencimento: 25/08/2029	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos na forma do Anexo VII, acompanhados dos documentos comprobatórios aplicáveis, tais como cópias dos contratos e das notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais; - Envio dos balancetes, demonstrações de resultados econômicos e fluxo de caixa dos fiadores referente a julho de 2021 a janeiro de 2022; - Envio do 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; - Solicitar esclarecimentos quanto a Recomposição do Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Liquidez e da Razão Mínima de Garantia; - Envio das Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; e - Organograma societário da Cedente de dos Fiadores.	
Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.600.000,00	Quantidade de ativos: 96000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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", referente ao período de julho à outubro de 2021 e novembro de 2021 a janeiro 2022;	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 30/05/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivado na JUCESP, bem como registrado no RTD de São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 161	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: 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, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021 e novembro 2021 a janeiro 2021, 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, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, 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, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, 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 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;	
Garantias: 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.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 162	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.825.075,07	Quantidade de ativos: 64826
Data de Vencimento: 25/10/2029	

Taxa de Juros: IPCA + 7,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Apólice de Seguros PMI, com data de emissão a partir de 15.07.2021.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 166	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 30/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
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: - Declaração/Relatório Trimestral 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 04.2021 a 09.2021 e 10.2021 a 03.2022; - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos, referente ao 1º e 2º Semestres de 2021; e - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente.	
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.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 171	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos, referente ao exercício que terminou; - Balancete Trimestral (Montreal), referente aos períodos de junho a setembro e outubro a dezembro de 2021; e - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora	

nos moldes do Anexo II 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 anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Datas de referência para cumprimento das pendências: 05.2021 a 11.2021.	
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.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.600.000,00	Quantidade de ativos: 20600
Data de Vencimento: 30/10/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Empreendimento Imobiliário. Apenas para caso o Empreendimento Imobiliário fique mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas; - Cópia da Declaração/Relatório de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo IV da CCB, 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 Trimestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Para casos de recursos destinados para reembolsos, deverá ser enviado Termo de Quitação de Dívida ou Comprovantes de pagamentos, referentes aos reembolsos, referente ao período de Fevereiro a Abril de 2021, Maio a Julho e agosto à outubro de 2021 e novembro de 2021 a janeiro de 2022;	
Garantias: Serão constituídas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 176	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos, referente ao exercício que terminou; - Balancete Trimestral (Montreal), referente aos períodos de junho a setembro e outubro a dezembro de 2021; e - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II 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 anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Datas de referência para cumprimento das pendências: 05.2021 a 11.2021.	
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.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 180	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 23/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a atualização da Relação de Recebíveis, acompanhado das Notificações dando ciência dos devedores dos novos recebíveis. Sem prejuízo do envio da via registrada nos RTD's de Santa Catarina e São Paulo; - 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) Distratos ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas; - Cópia do 1º Aditamento a Cessão Fiduciária, devidamente registrada nos RTDs de São Paulo e Santa Catarina; e - No que se refere a AGT de 23/10/2020 que delibera pelo compartilhamento de garantia da AF de Imóvel mat 27.606 aguardamos (a) aditamento ao Contrato de AF de Imóvel registrado no RGI; (b) cópia da matrícula 27.606 constando a aditamento e o compartilhamento; (c) aditamento à Escritura para fins de alteração do spread; (d) aditamento ao Termo de Securitização para fins de alteração do spread.	
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.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 182	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 23/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a atualização da Relação de Recebíveis, acompanhado das Notificações dando ciência dos devedores dos novos recebíveis. Sem prejuízo do envio da via registrada nos RTD's de Santa Catarina e São Paulo; - 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) Distratos ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas; - Cópia do 1º Aditamento a Cessão Fiduciária, devidamente registrada nos RTDs de São Paulo e Santa Catarina; e - No que se refere a AGT de 23/10/2020 que delibera pelo compartilhamento de garantia da AF de Imóvel mat 27.606 aguardamos (a) aditamento ao Contrato de AF de Imóvel registrado no RGI; (b) cópia da matrícula 27.606 constando a aditamento e o compartilhamento; (c) aditamento à Escritura para fins de alteração do spread; (d) aditamento ao Termo de Securitização para fins de alteração do spread.	
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.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 186	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.250.000,00	Quantidade de ativos: 7250
Data de Vencimento: 03/09/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 190	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.000.000,00	Quantidade de ativos: 62000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (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.
--

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 191	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (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.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (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.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.081.000,00	Quantidade de ativos: 39081
Data de Vencimento: 20/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 196	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.500.000,00	Quantidade de ativos: 77500
Data de Vencimento: 17/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de monitoramento, referente ao mês de março de 2022; - Verificar a recomposição da razão de garantia, descumprida desde outubro de 2021; e - Cópia dos Instrumentos de AF de Imóveis (Alfa 01, Alfa 02, Alfa 03, Estoques Spring e Estoques River), devidamente registrados no cartório competente (Fortaleza - CE), bem como as matrículas dos imóveis averbados. O prazo poderá ser prorrogado por mais 60 dias, por uma única vez, desde que a Fiduciante demonstre estar envidando os seus melhores esforços. OBS: A Securitizadora informou que a Razão de Garantia continua descumprida, mas, continua sendo amortizada mensalmente para fins de reenquadramento.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Fundos. Conforme informado pela Securitizadora, o valor dos imóveis dados em garantia, em 31/12/2021, é de	

R\$64.195.140,97.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 198	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Apólice de Seguro renovada, a partir de novembro de 2021, contendo a Habitasec como a única beneficiária. - Verificação do Fluxo Mínimo Mensal que deverá corresponder a 85% do montante previsto para recebimento em decorrência da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto de 2020 a dezembro de 2021; - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Informações atualizadas sobre a celebração dos aditamentos prevendo o compartilhamento dos Recebíveis entre 180/182 e 198/204, pois em que pese não constar essa previsão nos documentos da oferta, a Emissora informa que são compartilhadas. Logo, deverá ocorrer uma AGT em ambos os CRI para prever o compartilhamento; e - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020.	
Garantias: (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.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 199	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 07/01/2034	
Taxa de Juros: IGP-DI + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 204	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Apólice de Seguro renovada, a partir de novembro de 2021, contendo a Habitasec como a única beneficiária. - Verificação do Fluxo Mínimo Mensal que deverá corresponder a 85% do montante previsto para recebimento em decorrência da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto de 2020 a dezembro de 2021; - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Informações atualizadas sobre a celebração dos aditamentos prevendo o compartilhamento dos Recebíveis entre 180/182 e 198/204, pois em que pese não constar essa previsão nos	

documentos da oferta, a Emissora informa que são compartilhadas. Logo, deverá ocorrer uma AGT em ambos os CRI para prever o compartilhamento; e - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020.

Garantias: (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.

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.107.000,00	Quantidade de ativos: 7107
Data de Vencimento: 25/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Cessão Fiduciária.	

ANEXO FÓRMULAS

- (1) **Remuneração.** A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

Os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

$$J = SDa \times (Fator Juros - 1)$$

Onde,

J: Valor dos juros remuneratórios acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

SDa: conforme definido acima;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator de Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde,

i: 9,0000 (nove inteiros);

dcp: é o número de dias corridos entre a primeira data de integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento dos CRI, e a data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro;

dct: é o número de dias corridos entre a última Data de Pagamento dos CRI e a próxima Data de Pagamento dos CRI, sendo "dcp" um número inteiro. Para o primeiro pagamento da Remuneração, "dct" será igual a 30 (trinta).

- (2) **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário Atualizado será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$SDa = SDb \times C$$

onde:

SDa: Saldo do Valor Principal atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDb: Saldo do Valor Principal, da primeira data de integralização dos CRI, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C: Fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde,

NI_k : Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, o " NI_k " corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização;

NI_{k-1} : Número índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

dcp: Número de dias corridos entre a primeira data de integralização dos CRI ou última Data de Aniversário e a data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro;

dct: Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário, e a próxima Data de Aniversário, sendo "dct" um número inteiro. Para a primeira Atualização Monetária, "dct" será igual a 30 (trinta).

Observações:

- (i) para os fins deste instrumento o termo “Data de Pagamento” significa cada data informada no cronograma de pagamentos constante do “**Anexo – Cronograma de Pagamentos**” deste instrumento;
- (ii) para os fins deste instrumento o termo “primeira data de integralização dos CRI” corresponde à data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
- (iii) para os fins deste instrumento o termo “Data de Aniversário” significa todo o dia 22 (vinte e dois) de cada mês.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;
- (ii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este instrumento ou qualquer outra formalidade.
- (iii) Caso, no mês de atualização, o IPCA não esteja ainda disponível, será utilizada a sua última variação disponível.
- (iv) No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento, será utilizada, em sua substituição, o último IPCA/IBGE divulgado, calculado pro rata temporis por dias corridos, porém, não cabendo, quando da divulgação do IPCA/IBGE devido, quaisquer compensações financeiras pelas partes.
- (v) Na ausência de apuração e/ou divulgação do número-índice por prazo superior a 30 (trinta) dias úteis após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal do IPCA, a Securitizadora deverá convocar uma assembleia de titulares de CRI para deliberar, conforme quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, e em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro a ser utilizado para atualização monetária dos CRI. Até a deliberação do novo parâmetro, será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste instrumento, o último número-índice divulgado.
- (vi) Caso os titulares de CRI e a Devedora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a atualização dos CRI ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor da CCB pela Devedora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia de titulares de CRI prevista acima, sob pena de, em não o fazendo, a Devedora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na CCB. Neste caso, para cálculo da atualização monetária aplicável à CCB a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do período de ausência do número-índice do IPCA, será utilizado o último IPCA divulgado.

(3) Amortização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = S_{Da} \times T_{ai}$$

Onde,

A_{ai} = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

S_{Da} = Saldo do Valor Principal atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

T_{ai} = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

(4) Cálculo do Resgate Total dos CRI

O valor do pagamento a ser feito pela Devedora à Emissora na hipótese de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, deve ser equivalente:

- (i) Ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, acrescido da remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização até a data do efetivo resgate antecipado;
- (ii) Caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate antecipado; e
- (iii) Eventuais despesas do patrimônio incorridas e não pagas.

ANEXO
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 1ª SÉRIE DA 5ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 09.304.427/0001-58

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP (“Emissora”)

Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado em 17 de maio de 2022, entre a Emissora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), referente à 1ª série da 5ª emissão de CRI da Emissora (“Termo de Securitização”). Cópia do Termo de Securitização encontra-se anexa ao presente Boletim de Subscrição. Salvo se de outra forma definidos neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letras maiúsculas, aqui utilizados, terão o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

1.1 – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

- (a) Emissão: 5ª;
- (b) Série: 1ª;
- (c) Quantidade de CRI: 25.637 (vinte e cinco mil seiscientos e trinta e sete) unidades de CRI
- (d) Valor Total da Emissão: R\$ 25.637.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscientos e trinta e sete mil reais), na Data de Emissão;
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data da Emissão;
- (f) Prazo dos CRI: 1.285 (um mil duzentos e oitenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão;
- (g) Atualização Monetária: atualização monetária com base na variação acumulada do IPCA;
- (h) Remuneração dos CRI: 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) Dias Úteis;
- (i) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI: de acordo com o cronograma de pagamentos constante do “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização;
- (j) Regime Fiduciário: sim;
- (k) Garantia Flutuante: não;
- (l) Garantias: aquelas descritas no Termo de Securitização como “Garantias”;
- (m) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica: B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3;
- (n) Data de Emissão dos CRI: 17 de maio de 2022;
- (o) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- (p) Data de Vencimento Final dos CRI: 22 de novembro de 2025;
- (q) Riscos: conforme “Anexo – Fatores de Risco” do Termo de Securitização;
- (r) Subordinação: não haverá subordinação entre os CRI; e
- (s) Demais Características: as demais características dos CRI estão descritas no Termo de Securitização.

2.1 – PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS

De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.

3.1 – TRIBUTAÇÃO INCIDENTE NOS CRI

A tributação que incidirá nos CRI encontra-se descrita no “Anexo - Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI” do Termo de Securitização.

4.1. – SUBSCRITOR DOS CRI

- (a) Denominação Social: [=] (“Subscritor dos CRI”).
- (b) CNPJ/ME: [=].
- (c) Endereço: [=].
- (d) Cidade/Estado: [=].

5.1 – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

- (e) Data de Subscrição e Integralização: [=] de [=] de 20[=];
- (f) Valor Nominal Unitário de Integralização: R\$ 1.000,00 (mil reais), nesta data;
- (g) Quantidade de CRI subscritos: [=] ([=]);
- (h) Valor Total dos CRI subscritos: R\$ [=] ([=]);
- (i) Valor de Integralização: R\$ [=] ([=]);
- (j) Forma de Integralização: À vista, em moeda corrente nacional;
- (k) Liquidação Financeira da Integralização: A integralização dos CRI será realizada diretamente, em moeda corrente nacional, por meio da CETIP 21.

6.1 – DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI

Nos termos do artigo 5º-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução 476”) e do artigo 31 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja colocação/distribuição (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da Oferta efetivamente

distribuídas até o término do prazo de colocação estipulado no Termo de Securitização e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta. Considerando a possibilidade indicada acima, na condição de investidor, desejo condicionar minha aceitação:

☐ à colocação/distribuição da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou

☐ à colocação/distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objetos da Oferta, correspondente ao volume mínimo da Oferta.

Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:

☐ a totalidade dos valores mobiliários correspondentes ao valor indicado nesta seção; ou

☐ a proporção entre a quantidade de valores mobiliários efetivamente distribuídos e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta.

Tenho ciência de que a falta de manifestação

8.1 – ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor dos CRI, neste ato, declara para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, bem como declara:

- (i) Ter ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;
- (iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- (v) Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;
- (vi) Ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vii) É investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, conforme alterada, e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possui investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (viii) Ter ciência de que a Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução;
- (ix) Ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476;
- (x) Ter ciência de que os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Subscritor dos CRI;
- (xi) Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pelo Coordenador, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (xii) Conhecer bem como que avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não limitando aos fatores de risco referidos no “Anexo – Fatores de Risco” do Termo de Securitização; e
- (xiii) Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI.

São Paulo, [=] de [=] de 2022.

[=]

Subscritor dos CRI

Habitasec Securitizadora S.A.

Emissora

Testemunhas:

Nome:

CPF n.º:

Nome:

CPF n.º: