



## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

### **CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 326ª, 327ª e 328ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**



**Habitasec Securitizadora S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 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 –

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

**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 seu Estatuto Social; e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*, de acordo com a Lei 9.514, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 476, conforme os termos e condições adiante descritos.

### 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:

" <u>Agente Fiduciário</u> ":	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;
" <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	Alienções fiduciárias sobre as quotas (" <b>Quotas</b> ") de titularidade da Devedora, Rodrigo Becker e Rodrigo Raulino (" <b>Sócios</b> "), incluindo-se o Direito de Crédito do Sócio, conforme qualificado neste Quadro de Definições, abaixo indicadas:  (a) a totalidade das quotas de emissão da Devedora tituladas pelo único sócio Rodrigo Becker; (b) as quotas tituladas pela Devedora e Rodrigo Raulino junto à SPE Joaçaba; (c) as quotas tituladas pela Devedora e Rodrigo Becker junto à SPE Curitibanos; (d) as quotas tituladas pela Devedora e Rodrigo Becker junto à SPE High Line; e (e) as quotas tituladas pela Devedora e Rodrigo Becker junto à SPE Liverpool VI.
" <u>ANBIMA</u> ":	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS</b>

	<b>FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
" <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> ":	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
" <u>Atualização Monetária</u> "	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., deste Termo de Securitização;
" <u>Banco Liquidante</u> ":	<b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
" <u>Bess</u> "	<b>BESS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> pessoa jurídica de direito privado, com sede Rua Coronel Farrapos, nº 340, sl 01, centro, Campos Novos-SC, CEP 89620-000, inscrita sob o CNPJ nº 79.378.980/0001-10;
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
" <u>B3</u> ":	A <b>B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.346.601/0001-25;
" <u>CCB 1</u> "	A Cédula de Crédito Bancário nº <b>2202174372/REL</b> , no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora, e cujos recursos líquidos serão destinados ao financiamento imobiliário dos Empreendimentos Florenças, qualificados neste Quadro Resumo;
" <u>CCB 2</u> "	A Cédula de Crédito Bancário nº <b>2202174423/REL</b> , no valor de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora, e cujos recursos líquidos serão destinados desenvolvimento do Empreendimento High Line, qualificado neste Quadro de Definições;

"CCB 3"	A Cédula de Crédito Bancário nº 2202174430/REL, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora, e cujos recursos líquidos serão destinados ao financiamento imobiliário dos Empreendimentos Curitiba e Joaçaba, qualificados neste Quadro de Definições, sendo o valor de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) destinado ao Empreendimento Curitiba e R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) destinado ao Empreendimento Joaçaba;
"CCBs":	Quando em conjunto a CCB 1, CCB 2 e CCB 3;
"CCI":	As Cédulas de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
"Cedente":	<b>QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, 2.391, 1º andar, Cj. 12, Sala A, inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35;
"CETIP21":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula <b>Erro! Fonte de referência não encontrada.</b> deste Termo de Securitização;
"CNPJ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
"Código de Processo Civil":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
"Condições Precedentes":	Significa quando em conjunto as Condições Precedentes Florenças, Condições Precedentes High Line, Condições Precedentes Curitiba e Condições Precedentes Joaçaba;
"Condições Precedentes Florenças":	São as condições precedentes que devem ser superadas para que a Emissora realize o pagamento da Tranche Florenças à Devedora, conforme previstas na Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão;
"Condições Precedentes High Line":	São as condições precedentes que devem ser superadas para que a Emissora realize o Pagamento Inicial da Tranche High Line à Devedora, conforme previstas na Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão;
"Condições Precedentes das Liberações Mensais High Line"	São as condições precedentes que devem ser superadas para que a Emissora realize o pagamento das Liberações Mensais do Saldo da Tranche High Line à Devedora, correspondente mensalmente ao Valor de Aporte, conforme previstas na Cláusula 4.2.5.1 do Contrato de Cessão;

" <u>Condições Precedentes Curitibaanos</u> ":	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da Tranche Curitibaanos à Devedora, conforme previstas na Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão;
" <u>Condições Precedentes Joaçaba</u> ":	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da Tranche Joaçaba à Devedora, conforme previstas na Cláusula 4.4 do Contrato de Cessão;
" <u>Contas Arrecadadoras</u> ":	<p>Quando em conjunto mencionadas as contas abaixo indicadas, tituladas pela Emissora junto ao Banco Itaú, Agência nº 7307, abertas com objetivo de segregar o recebimento pela Emissora dos Direitos Creditórios, sejam eles decorrente de Direitos de Crédito do Sócio, ou decorrentes dos Direitos Creditórios High Line, conforme sua origem de pagamento. São elas:</p> <p>(a) Conta corrente nº 44645-5 ("<b><u>Conta Arrecadadora Florenças</u></b>"): receptionará exclusivamente os Direitos de Crédito do Sócio decorrentes dos Empreendimentos Florenças;</p> <p>(b) Conta corrente nº 44635-6 ("<b><u>Conta Arrecadadora High Line</u></b>"): receptionará exclusivamente os Direitos Creditórios High Line decorrente da venda de unidades do Empreendimento High Line, bem como o Direito de Crédito do Sócio decorrente do Empreendimento High Line;</p> <p>(c) Conta corrente nº 44640-6 ("<b><u>Conta Arrecadadora Curitibaanos/Joaçaba</u></b>"): receptionará exclusivamente os Direitos de Crédito do Sócio decorrentes dos Empreendimentos Curitibaanos e Joaçaba;</p>
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	Conta corrente nº 44249-6, Agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú (Cód. 341), de titularidade da Emissora;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	<p>o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i>, celebrado, nesta data, entre a Emissora, na qualidade de fiduciária, e na qualidade de fiduciantes:</p> <p>(i) Rodrigo Becker, na qualidade de titular da integralidade das quotas de capital social da Devedora, bem como de titular de quotas de capital da SPE High Line e SPE Curitibaanos;</p> <p>(ii) A Devedora, na qualidade de titular de quotas representativas do capital social das seguintes sociedades: SPE Joaçaba, SPE Curitibaanos, SPE High Line e SPE Liverpool VI;</p> <p>(iii) Rodrigo Raulino, na qualidade de titular de quotas de capital social da SPE Joaçaba.</p>

<u>"Contrato de Cessão":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pelo Cedente, na qualidade de cedente, à Emissora, na qualidade de cessionária, e na qualidade de intervenientes anuentes: a Devedora, o Fiador, a SPE Joaçaba, a SPE Curitiba, a SPE High Line, SPE Liverpool VI, e a Bess;
<u>"Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis"</u>	Significa o <i>Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças</i> , firmado entre a SPE High Line, na qualidade de fiduciante, e a Emissora na qualidade de fiduciária, e como intervenientes anuentes Rodrigo Becker e a Devedora, tendo por objeto a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios High Line;
<u>"Contrato de Monitoramento"</u>	Significa o Contrato de Prestação de Serviços e seu Primeiro Aditamento, firmado entre a SPE High Line e a <b>MONITOR IMOBILIARIO LTDA</b> , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, Sala 1204, Centro Cívico, Mogi das Cruzes, estado de São Paulo (" <u>Monitor</u> ", " <u>Service</u> " e ou " <u>Agente de Obra</u> "), tendo como interveniente anuente a Emissora, pela qual a Monitor é contratada para executar e divulgar o relatório de aporte, que informará o montante necessário ao desenvolvimento do Empreendimento High Line no mês em questão, bem como elaboração de relatório gerencial contendo o acompanhamento dos Direitos Creditórios High Line. Adicionalmente, a Monitor apurará a venda de, no mínimo, 30% (trinta) por cento das unidades autônomas dos Empreendimentos Curitiba e Joaçaba, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>"Contrato de Custodiante e Registrador":</u>	Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ", celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<u>"Condições Precedentes Florenças"</u>	Significa determinadas condições que devem ser superadas, indicadas cláusula 4.1 do Contrato de Cessão, para fins de pagamento da Tranche Florenças à Devedora;
<u>"Condições Precedentes High Line"</u>	Significa determinadas condições que devem ser superadas, indicadas na cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, para fins do Pagamento Inicial da Tranche High Line à Devedora;
<u>"Condições Precedentes das Liberações Mensais High Line"</u>	Significa determinadas condições que devem ser superadas, indicadas na cláusula 4.2.5.1 do Contrato de Cessão, para fins de Liberações Mensais do Saldo da Tranche High Line à Devedora, em valor

	correspondente ao Valor de Aporte;
" <u>Condições Precedentes Curitibanos</u> "	Significa determinadas condições que devem ser superadas, indicadas na cláusula 4.3 do Contrato de Cessão, para fins do pagamento valores líquidos Tranche Curitibanos à Devedora;
" <u>Condições Precedentes Joaçaba</u> "	Significa determinadas condições que devem ser superadas, indicadas na cláusula 4.4 do Contrato de Cessão, para fins do pagamento dos valores líquidos da Tranche Joaçaba à Devedora;
" <u>Coordenador Líder</u> ":	A Emissora, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04;
" <u>CPF/ME</u> ":	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
" <u>CNPJ/ME</u> ":	Cadastro de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Os direitos de crédito decorrentes das CCBs, com valor total de principal, de R\$26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), acrescido dos Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme previsto nas CCBs, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCBs, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCBs;
" <u>CEF</u> "	Significa a Caixa Econômica Federal;
" <u>CRI</u> ":	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Cedente, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas, ou coligadas da Emissora ou da Devedora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) sociedades sob controle comum ou administradores da Emissora ou da Devedora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;

<u>"CVM":</u>	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
<u>"Data de Desembolso":</u>	É a data do primeiro desembolso dos recursos decorrentes das CCBs;
<u>"Data de Pagamento":</u>	Significa: Para os Cri da 326ª: Cada data de pagamento conforme <b>Anexo I- A</b> deste Termo de Securitização;  Para os Cri da 327ª Série: Cada data de pagamento conforme <b>Anexo - B</b> deste Termo de Securitização; e  Para os Cri da 328ª Série: Cada data de pagamento conforme <b>Anexo - C</b> deste Termo de Securitização;
<u>"Data de Emissão":</u>	15 de fevereiro de 2022;
<u>"Data de Vencimento":</u>	A data de vencimento de cada série dos CRI, conforme abaixo:  Para os Cri da 326ª: 23 de fevereiro de 2025;  Para os Cri da 327ª Série: 23 de junho de 2025; e  Para os Cri da 328ª Série: 23 de abril de 2025.
<u>"Despesas Flat"</u>	Significa as despesas à vista ( <i>flat</i> ) da Oferta, conforme devidamente identificadas no <b>Anexo III</b> do Contrato de Cessão;
<u>"Devedora":</u>	<b>RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Coronel Farrapo, 546, Bairro Centro, CEP 89.620-000, Município de Campos Novos, Estado de Santa Catarina, inscrita perante o CNPJ sob o nº 17.960.852/0001-23;
<u>"Direito(s) de Crédito do Sócio":</u>	Significa todo e qualquer direito econômico, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos Sócios Fiduciante contra a respectiva sociedade, decorrentes da titularidade das Quotas alienadas fiduciariamente à Securitizadora, incluindo, mas não limitado aos frutos, rendimentos, dividendos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros;
<u>"Direitos Creditórios High Line":</u>	Significa a totalidade dos recebíveis vincendos que serão de titularidade da SPE High Line, oriundos das unidades autônomas do Empreendimento High Line comercializadas e a comercializar;



<u>"Direitos Creditórios":</u>	Quando em conjunto os Direitos de Crédito do Sócio ou Direitos Creditórios High Line;
<u>"Dia Útil":</u>	Com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
<u>"Documentos da Operação":</u>	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam: as (i) CCBs; (ii) a Escritura de Emissão de CCIs; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (viii) o Contrato de Monitoramento.
<u>"Emissora":</u>	<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A</b> , acima qualificada;
<u>"Emissão":</u>	É a presente emissão de CRI, a qual constitui as 326ª, 327ª e 328ª séries da 1ª emissão de CRI da Emissora;
<u>"Empreendimentos Alvo":</u>	<p>São os empreendimentos, abaixo indicados, quando conjuntamente mencionados, que estão e ou serão desenvolvidos pelas de sociedades controladas pela Devedora e pela Devedora, sendo estes:</p> <p><b>(I) Relativamente à CCB 1:</b></p> <p>(a) "<b><u>Empreendimento Florença IX</u></b>", que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 37.073 do Registro de Imóveis de Campos Novos/SC ("<b><u>Imóvel Florença IX</u></b>"), conforme incorporação imobiliária registrada na matrícula do Imóvel Florença IX sob o R.2./M.37.073, constando como incorporadora do citado empreendimento a Devedora, conforme indicado no R.2/M.37.073;</p> <p>(b) "<b><u>Empreendimento Florença XII</u></b>", que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 37.059 do Registro de Imóveis de Campos Novos/SC ("<b><u>Imóvel Florença XII</u></b>"), conforme incorporação imobiliária registrada na matrícula do Imóvel Florença XII sob o R.2./M.37.059, constando como incorporadora do citado empreendimento a Devedora, conforme indicado no R.2/M.37.059;</p>

	<p>(c) "<b><u>Empreendimento Florença XIII</u></b>", que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula 37.058 do Registro de Imóveis de Campos Novos/SC ("<b><u>Imóvel Florença XIII</u></b>"), conforme incorporação imobiliária registrada na matrícula do Imóvel Florença XII sob o R.2.M.37.058, constando como incorporadora do citado empreendimento conforme incorporação imobiliária registrada na matrícula do Imóvel Florença XII sob o R.2.M.37.058, a Devedora, (quando em conjunto os Empreendimentos Florença IX, XII e XIII apenas "<b><u>Empreendimentos Florenças</u></b>").</p> <p>(II) <b>Relativamente à CCB 2:</b></p> <p>"<b><u>Empreendimento High Line</u></b>", que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 33.521 do Registro de Imóveis de Campos Novos/SC ("<b><u>Imóvel high Line</u></b>"), conforme incorporação imobiliária registrada na matrícula do Imóvel High Line sob o R.3/M.33.521, constando a Devedora como incorporadora;</p> <p>(III) <b>Relativamente à CCB 3:</b></p> <p>(a) "<b><u>Empreendimento Curitibanos</u></b>", que será desenvolvido sobre o imóvel matrícula nº 25.414 do Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Curitibanos/SC ("<b><u>Imóvel Curitibanos</u></b>"), cuja incorporação imobiliária ainda não se encontra registrada; e</p> <p>(b) "<b><u>Empreendimento Joaçaba</u></b>", que será desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 35.780 do Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba/SC. ("<b><u>Imóvel Joaçaba</u></b>"), cuja incorporação se encontra registrada sob R.4/M.35.780.</p>
" <b><u>Empreendimentos Garantia</u></b> "	<p>Quando em conjunto:</p> <p>(i) "<b><u>Empreendimento Liverpool V</u></b>", a ser futuramente desenvolvido pela Devedora em imóvel de sua titularidade, qual seja o imóvel objeto da matrícula nº 133.161 do 1º Registro de Imóveis de Joinville/SC ("<b><u>Imóvel Liverpool V</u></b>"); e</p> <p>(ii) "<b><u>Empreendimentos "Liverpool VI"</u></b>", a ser futuramente por desenvolvido pela SPE Liverpool VI, qualificada neste Quadro de Definições, no imóvel objeto da matrícula nº 181.182 do 1º Registro de Imóveis de Joinville/SC ("<b><u>Imóvel Liverpool VI</u></b>"), cuja titularidade registral é detida pela SPE Liverpool VI;</p>
" <b><u>Escritura de Emissão de CCI</u></b> ":	Significa o <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrado, nesta data, pelo Cedente;

<u>"Escriturador":</u>	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;
<u>"Evento de Vencimento Antecipado":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13 das CCBs;
<u>"Fiador" ou "Rodrigo Becker"</u>	<b>RODRIGO CORREA BECKER</b> , brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, residente e domiciliado na Rua Coronel Fagundes, 335, apto 207, Bairro Santo Antonio, município de Campos Novos, Estado de Santa Catarina, CEP 89620-000, portador do CPF nº 038.029.589-00 e do RG nº 3.911.809 -SSP/SC;
<u>"Garantias"</u>	Significa quando conjuntamente considerados: (a) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis do Empreendimento High Line; (b) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (c) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora e SPEs; e (d) Fiança.
<u>"IPCA"</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IBGE</u> ");
<u>"INPC"</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IBGE</u> ");
<u>"Instituição Custodiante":</u>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;
<u>"Instrução CVM nº 400":</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;
<u>"Instrução CVM nº 414":</u>	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
<u>"Instrução CVM nº 476":</u>	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
<u>"Instrução CVM nº 480":</u>	Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que regula o registro de emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;
<u>"Instrução CVM nº 622":</u>	Instrução CVM nº 622, de 17 de abril de 2020, que regula a realização

	de assembleia de modo parcial ou exclusivamente digital.
" <u>Instrução CVM nº 625</u> ":	Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, que complementa a Instrução CVM nº 622 e regula a participação e votação a distância em assembleia realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.
" <u>IOF</u> ":	Imposto sobre Operações Financeiras;
" <u>JUCESP</u> ":	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Juros Remuneratórios</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., subitem 8, deste Termo de Securitização;
" <u>Lei nº 6.385/76</u> ":	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
" <u>Medida Provisória n.º 2.158-35/2001</u> ":	Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001, conforme alterado.
" <u>MDA – Módulo de Distribuição de Ativos</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2. deste Termo de Securitização.
" <u>Montante Mínimo da Oferta Restrita</u> ":	Montante mínimo de 5.000.000 (cinco mil) CRI a ser distribuído na Oferta Restrita, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Trata-se (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCBs, com valor principal total de R\$26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais); acrescidos dos Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCBs e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCBs e no Contrato de Cessão, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias

	ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora, SPEs, fiduciantes e/ou pelo Fiador, nos termos dos Documentos da Operação;
<u>"Oferta":</u>	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
<u>"Patrimônio Separado":</u>	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, pela Conta Centralizadora, Contas Arrecadadoras, e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;
<u>"Pagamento Inicial da Tranche High Line"</u>	Significa o valor de R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), que será desembolsado à Devedora, líquido de IOF, após a superação das Condições Precedentes High;
<u>"Prazo de Colocação":</u>	Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora; ou (iii) o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476, o que ocorrer primeiro;
<u>"Primeiro Desembolso":</u>	Significa o valor de R\$ 4.670.695,79 (quatro milhões, seiscentos e setenta mil, seiscentos e noventa e cinco reais, e setenta e nove centavos) correspondente ao valor líquido da Tranche Florenças, deduzida das Despesas Flat, que será liberado à Devedora pela Cessionária, após cumprimento cumulativo das Condições Precedentes Florenças;
<u>"Promessa de Alienação Fiduciária de Unidade":</u>	Significa a promessa de alienação fiduciária:

	<p>(a) das unidades autônomas ainda não comercializadas do Empreendimento High Line;</p> <p>(b) da totalidade das unidades autônomas em estoque após obtenção do respectivo habite-se, e liberação de hipoteca; o que por último ocorrer, que tenha sido constituída em benefício da CEF no âmbito dos <i>Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE</i> (“<u>Contratos CEF</u>”), nºs 1.7877.0125237-0, 1.7877.0127912-0 e 1.7877.0127901-5, dos Empreendimentos Florença IX, XII e XIII, respectivamente;</p> <p>(c) da totalidade das unidades autônomas em estoque após obtenção do respectivo habite-se e liberação de hipoteca; o que por último ocorrer, que tenha sido constituída em benefício da CEF no âmbito dos futuros <i>Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE</i> (“<u>Futuros Contratos CEF</u>”), relativamente aos Empreendimentos Curitibanos e Joaçaba;</p> <p>(d) das unidades comerciais dos Empreendimentos Joaçaba e Curitibanos, as quais deverão ser excluídas expressamente de garantia real a ser futuramente outorgada à CEF por força dos Futuros Contratos CEF; e</p> <p>(e) da totalidade das unidades autônomas em estoque após obtenção do respectivo habite-se, e liberação de hipoteca; o que por último ocorrer, que tenha sido constituída em benefício da CEF no âmbito dos Futuros Contratos CEF dos Empreendimentos Garantia.</p>
“ <u>Razão de Garantia 1</u> ”:	A Tranche Florenças, Tranche Curitibanos e Tranche Joaçaba estarão sujeitas à uma razão de garantia, que deverá ser superior a <b>150% (cento e cinquenta por cento)</b> do saldo devedor das Obrigações Garantidas das CCBs 1 e 3, calculada conforme Contrato de Cessão;
“ <u>Razão de Garantia 2</u> ”:	A Tranche High Line estará sujeita à uma razão de garantia, que deverá ser superior a <b>180% (cento e oitenta por cento)</b> do saldo devedor das Obrigações Garantidas das CCB 2, calculada de acordo com o Contrato de Cessão;
“ <u>Razões de Garantia</u> ”:	Quando mencionadas em conjunto as Razões de Garantia 1 e 2;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;

" <u>Resolução CVM nº 17/2021</u> ":	Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
" <u>Rodrigo Raulino</u> ":	<b>RODRIGO RAULINO</b> , solteiro, empresário, residente e domiciliado na Rua Coronel Fagundes, 940, Edifício R-Ville, Santo Antonio, Município de Campos Novos, Estado de Santa Catarina, CEP 89620000, Brasil, portador do CPF nº 053.770.499-00, e portador do RG nº 4277258 - SSP – SC;
" <u>Saldo Tranche High Line</u> ":	Significa o valor de R\$ 8.800.000,00 (oito milhões e oitocentos mil reais), que será desembolsado à Devedora, líquido de IOF, desde cumpridas as Condições Precedentes das Liberações Mensais High Line e observada a Razão de Garantia 2, em parcelas mensais, sendo certo que o valor de cada liberação mensal será correspondente ao Valor de Aporte (" <b>Liberações Mensais High Line</b> ");
" <u>SPE Curitibanos</u> ":	<b>FLORENÇA CURITIBANOS EMPREENDIMENTOS LTDA.</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Matheus Conceição, nº 384, sala 01, Bairro Bosque, município de Curitibanos, Estado de Santa Catarina, CEP 89.520-000, inscrita perante o CNPJ sob o nº 39.316.411/0001-26;
" <u>SPE Joaçaba</u> ":	<b>FLORENÇA JOAÇABA EMPREENDIMENTOS LTDA.</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Coronel Farrapo, nº 546, sala: Ponto de Venda, Centro, Município de Campos Novos, Estado de Santa Catarina, CEP 89.620-000, inscrita perante o CNPJ sob o nº 36.618.229/0001-31;
" <u>SPE Liverpool VI</u> ":	<b>LIVERPOOL VI EMPREENDIMENTOS LTDA.</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Quinze de Novembro, nº 3435, Glória, Município de Joinville, Estado de Santa Catarina, CEP 89.216-201, inscrita perante o CNPJ sob o nº 42.548.278/0001-48, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;
" <u>SPE High Line</u> ":	<b>HIGH LINE EMPREENDIMENTO SPE LTDA.</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Coronel Farrapo, nº 546, Centro, município de Campos Novos, Estado de Santa Catarina, CEP 89.620-000, inscrita perante o CNPJ sob o nº 43.964.418/0001-21;
" <u>Sócios</u> ":	São, quando mencionados em conjunto: a Devedora, Rodrigo Becker e Rodrigo Raulino, já qualificados neste Quadro de Definições;
" <u>Tranche Florenças</u> ":	Significa a quantia de <b>R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais)</b> , objeto da CCB 1, que deverá ser destinada, líquida da Despesas Flat, exclusivamente aos Empreendimentos Florença;

" <u>Tranche High Line</u> ":	Significa a quantia de <b>R\$11.000.000,00 (onze milhões de reais)</b> , objeto da CCB 2, que deverá ser destinada, líquida de IOF, exclusivamente ao Empreendimento High Line;
" <u>Tranche Curitiba</u> ":	Significa a quantia de <b>R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais)</b> , constante da CCB 3, que deverá ser destinada, líquida de IOF, exclusivamente ao Empreendimento Curitiba;
" <u>Tranche Joaçaba</u> ":	Significa a quantia de <b>R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais)</b> , constante da CCB 3, que deverá ser destinada, líquida de IOF, exclusivamente ao Empreendimento Joaçaba;
" <u>Titulares dos CRI</u> ":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
" <u>Valor da Cessão</u> ":	O valor de até R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de 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 nas CCBs;
" <u>Valor de Aporte</u> ":	Significa o valor a ser aportado mensalmente decorrente das Liberações Mensais High Line, correspondente à <b>diferença negativa</b> entre (a) a valor da Devolução de Recursos - Obra High Line, indicado na Cláusula 7.1.2, "d", deste Termo de Securitização, e (b) o valor indicado pelo Agente de Obra no Relatório de Aporte;
" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, item "5", deste Termo de Securitização;

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 adotado, 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 consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 20 de julho de 2021 e devidamente registrado na JUCESP sob o nº 574.272/21-5, em sessão de 03 de dezembro de 2021, com o limite financeiro para emissões dessa espécie mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e

Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP em data de 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15-4.

## **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 pelas 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 pelas 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. As CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foram emitidas 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 respectivas Condições Precedentes, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas 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 Termo de Securitização;

- (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 a que estão vinculados.

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 de CRI.

2.6. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora através da formalização do Termo de Endosso (conforme definido nas CCBs), bem como através da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos das CCBs e do Contrato de Cessão.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda física 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 Instituição Custodiante, para fins do disposto no item 12 do anexo III da Instrução CVM 414 é a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada.

2.7.2. 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 nas CCBs. 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. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

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 pelas CCI, contam com as seguintes características nos termos do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414:

- (i) Emissora e Titular da CCI: a Emissora;
- (ii) Devedor dos Créditos Imobiliários: a Devedora;
- (iii) Imóvel a que estejam vinculados: Os imóveis descritos no **Anexo I-A** das CCBs;

- (iv) Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) imóvel(eis) está(ão) registrado(s): Os Cartórios de Registros de Imóveis indicado no **Anexo I-A** das CCBs;
- (v) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), observado o disposto nas CCBs;
- (vi) Correção Monetária: Os Créditos Imobiliários serão corrigidos monetariamente pela variação positiva do IPCA.
- (vii) Remuneração dos Créditos Imobiliários: Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios equivalentes a **13,00% a.a.** (treze por cento ao ano), a partir do primeiro Período de Capitalização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento de acordo com a fórmula descrita neste Termo de Securitização durante o período de vigência das CCBs ("Juros Remuneratórios"), calculados de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.2 abaixo a e pagos mensalmente; 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 Centralizadora, 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 integralização dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, onde o Valor da Cessão será desembolsado e, então, liberado, em Tranches, pela Cessionária à devedora, nos termos do Contrato de Cessão, observados os descontos necessários para pagamento das Despesas Flat e retenção de IOF no que tange às Tranches High Line, Curitibaanos e Joaçaba, bem como o detalhamento abaixo:

2.13. Forma de Pagamento de cada uma das Tranches. O pagamento pela Cessionária à Devedora dos valores correspondentes a cada uma das Tranches, está sujeito à superação de determinadas condicionantes, em especial ao cumprimento das Condições Precedentes e observância da respectiva Razão de Garantia a qual cada uma das Tranches está sujeita, conforme a seguir indicado:

2.13.1 Do Pagamento Tranche Florenças. O valor correspondente à Tranche Florenças será liberado à Devedora pela Cessionária, líquidos das Despesas Flat, após o cumprimento cumulativo das Condições Precedentes Florenças, e desde que observada a Razão de Garantia 1. O pagamento será realizado em moeda corrente nacional, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, conforme os CRI correspondentes forem subscritos e integralizados, sendo certo que as Despesas Flat serão, por conta e ordem da Devedora, utilizados pela Emissora para pagamento dos respectivos prestadores de serviços.

2.13.2. Do Pagamento da Tranche High Line. Os valores correspondentes à Tranche High Line serão liberados à Devedora, líquidos de IOF, mediante subscrição e integralização parcial dos CRI

distribuídos, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, da seguinte forma:

(I) Valor correspondente ao Pagamento Inicial da Tranche High Line, após a superação das Condições Precedentes High Line, desde que observada a Razão de Garantia 2; e

(II) Valor correspondente ao Saldo Tranche High Line, será pago, desde cumpridas as Condições Precedentes das Liberações Mensais High Line, e observada a Razão de Garantia 2, em Liberações Mensais High Line, sendo certo que o valor de cada liberação mensal será correspondente ao Valor de Aporte.

2.13.3. Do Pagamento Tranche Curitibaanos. O valor correspondente à Tranche Curitibaanos será liberado à Devedora pela Cessionária, líquidos de IOF, após o cumprimento cumulativo das Condições Precedentes Curitibaanos, desde que observada a Razão de Garantia 1. O pagamento será realizado em moeda corrente nacional, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, conforme os CRI correspondentes forem subscritos e integralizados.

2.13.4. Do Pagamento Tranche Joaçaba. O valor correspondente à Tranche Joaçaba será liberado à Devedora pela Cessionária, líquidos de IOF, após o cumprimento cumulativo das Condições Precedentes Joaçaba, desde que observada a Razão de Garantia 1. O pagamento será realizado em moeda corrente nacional, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, conforme os CRI correspondentes forem subscritos e integralizados.

2.13.5. Sem prejuízo do acima exposto, o pagamento das Tranches será realizado pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, à Devedora, observando-se maiores detalhamentos constantes do Contrato de Cessão.

### **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:

<b>326ª Série</b>	<b>327ª Série</b>
1. <u>Emissão:</u> 1ª;	1. <u>Emissão:</u> 1ª;
2. <u>Série:</u> 326ª;	2. <u>Série:</u> 327ª;
3. <u>Quantidade de CRI:</u> 5.000 (cinco mil);	3. <u>Quantidade de CRI:</u> 11.000 (onze mil);
4. <u>Valor Global da Série:</u> R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), na Data de Emissão;	4. <u>Valor Global da Série:</u> R\$11.000.000,00 (onze milhões de reais), na Data de Emissão;
5. <u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;	5. <u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

<p>6. <u>Prazo da Emissão</u>: 1.104 (mil cento e quatro) dias contados da Data de Emissão;</p> <p>7. <u>Atualização Monetária</u>: mensalmente, pela variação positiva do IPCA;</p> <p>8. <u>Juros Remuneratórios</u>: 13,00% a.a. (treze por cento ao ano) capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias durante o período de vigência das CCBs, calculados de acordo com a fórmula constante do Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização, e pagos mensalmente, observada a carência no pagamento dos Juros, abaixo indicada;</p> <p>9. <u>Periodicidade de Pagamento</u>: de acordo com o Cronograma de Pagamentos dos CRI, constante do Anexo I;</p> <p>10. <u>Período de Carência de Principal</u>: 06 (seis) meses contados da Data de Emissão dos CRI;</p> <p>11. <u>Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios</u>: 23 de fevereiro de 2022;</p> <p>12. <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u>: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;</p> <p>13. <u>Data de Emissão</u>: 15 de fevereiro de 2022;</p> <p>14. <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP;</p> <p>15. <u>Data de Vencimento Final</u>: 23 de fevereiro de 2025;</p> <p>16. <u>Regime Fiduciário</u>: sim;</p> <p>17. <u>Garantias</u>: (a) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis do Empreendimento High Line; (b) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (c) Alienação Fiduciária de Quotas; (d) Fiança.</p> <p>18. <u>Subordinação</u>: não;</p> <p>19. <u>Coobrigação da Emissora</u>: não; e</p> <p>20. <u>Garantia flutuante</u>: não.</p>	<p>6. <u>Prazo da Emissão</u>: 1.224 (mil duzentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão;</p> <p>7. <u>Atualização Monetária</u>: mensalmente, pela variação positiva do IPCA;</p> <p>8. <u>Juros Remuneratórios</u>: 13,00% a.a. (treze por cento ao ano) capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias durante o período de vigência das CCBs, calculados de acordo com a fórmula constante do Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização, e pagos mensalmente, observada a carência no pagamento dos Juros, abaixo indicada;</p> <p>9. <u>Periodicidade de Pagamento</u>: de acordo com o Cronograma de Pagamentos dos CRI, constante do Anexo I;</p> <p>10. <u>Período de Carência de Principal</u>: Não aplicável.</p> <p>11. <u>Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios</u>: 23 de fevereiro de 2022;</p> <p>12. <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u>: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;</p> <p>13. <u>Data de Emissão</u>: 15 de fevereiro de 2022;</p> <p>14. <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP;</p> <p>15. <u>Data de Vencimento Final</u>: 23 de junho de 2025;</p> <p>16. <u>Regime Fiduciário</u>: sim;</p> <p>17. <u>Garantias</u>: (a) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis do Empreendimento High Line; (b) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (c) Alienação Fiduciária de Unidades; (d) Alienação Fiduciária de Quotas; (e) Fiança.</p> <p>18. <u>Subordinação</u>: não;</p> <p>19. <u>Coobrigação da Emissora</u>: não; e</p> <p>20. <u>Garantia flutuante</u>: não.</p>
--	--

### 328ª Série

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 328ª;
3. Quantidade de CRI: 10.000 (dez mil);
4. Valor Global da Série: R\$10.000.000 (dez milhões de reais), na Data de Emissão;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
6. Prazo da Emissão: 1.163 (mil cento e sessenta e três) dias contados da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: mensalmente, pela variação positiva do IPCA;
8. Juros Remuneratórios: 13,00% a.a. (treze por cento ao ano) capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias durante o período de vigência das CCBs, calculados de acordo com a fórmula constante do Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização, e pagos mensalmente, observada a carência no pagamento dos Juros, abaixo indicada;
9. Periodicidade de Pagamento: de acordo com o Cronograma de Pagamentos dos CRI, constante do Anexo I;
10. Período de Carência de Principal: 14 (catorze) meses contados da Data de Emissão;
11. Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios: 23 de fevereiro de 2022;
12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;
13. Data de Emissão: 15 de fevereiro de 2022;
14. Local de Emissão: São Paulo – SP;

15. Data de Vencimento Final: 23 de abril de 2025;

16. Regime Fiduciário: sim;

17. Garantias: (a) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis do Empreendimento High Line; (b) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (c) Alienação Fiduciária de Unidades; (d) Alienação Fiduciária de Quotas; (e) Fiança

18. Subordinação: não;

19. Coobrigação da Emissora: não; e

20. Garantia flutuante: não.

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 9º da Instrução CVM 414.

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 do artigo 6º da Instrução CVM 476 devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor desde 06 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019, com as alterações introduzidas pelas Regras e Procedimentos Nº 07/21” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

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 de 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. A Oferta dos CRI poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI em montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Restrita.

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 que os CRI deixem 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 de acordo com as Tranches, por meio da celebração do respeito Boletim de Subscrição.

3.10. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Emissão, nos termos da Instrução CVM 476. Caso o prazo de colocação seja prorrogado, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação referida no artigo 8º, da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, conforme o caso. O prazo máximo de colocação dos CRI será até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da oferta, conforme definido no artigo 7º-A da Instrução CVM 476.

3.11. Integralização. Os CRI serão integralizados na “Data de Integralização”, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização, abaixo indicado, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste Termo de Securitização, 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 dos Juros Remuneratórios, calculados desde a primeira Data de Integralização ou desde a data de pagamento de Juros Remuneratórios 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. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão utilizados pela Devedora ou por suas controladas, sociedades sob controle comum, ou veículos do mesmo grupo econômico, integral e exclusivamente (i) para a integralização de quotas do capital social da (a) Florença Joaçaba Empreendimentos Ltda. e da Florença Curitiba Empreendimentos Ltda., objeto do Empreendimento Alvo Curitiba e Joaçaba e (b) High Line Empreendimento SPE Ltda., objeto do Empreendimento Alvo High Line e (ii) para o financiamento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à construção e/ou reforma dos Empreendimentos Alvo, nos termos das CCBs.

3.15. Comprovação da Destinação de Recursos. A comprovação da destinação futura dos recursos líquidos decorrentes das CCBs, será feita pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias a partir da data de liquidação financeira das CCBs, acima, por meio de extrato bancário, alteração contratual da High Line Empreendimento SPE Ltda, da Florença Joaçaba Empreendimentos Ltda. e da Florença Curitiba Empreendimentos Ltda. e/ou demonstrativos contábeis para o item (i) acima; semestralmente a partir da data de emissão das CCBs, até 20 (vinte) dias após findo cada semestre contado da presente data, para os fins do item (ii) acima, o relatório com a descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do **Anexo XIII** deste Termo de Securitização, descrevendo os valores e percentuais destinados ao respectivo Empreendimento Alvo, aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta Cédula ("Relatório Semestral"), acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo, bem como dos relatórios de medição das obras do Empreendimento Alvo emitidos por empresa especializada, engenheiro técnico da Emissora, e ou Relatórios de Medição de Obra expedidos pela Caixa Econômica Federal ou terceiro autorizado pela Caixa Econômica Federal desde que à contento do Agente Fiduciário ("Documentos Comprobatórios") que demonstrem a correta destinação dos recursos referentes ao semestre anterior. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos aqui prevista, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos. Neste caso, a Devedora deverá enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário e à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

3.16. O Agente Fiduciário (i) será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral e nos Documentos Comprobatórios elencados na cláusula acima, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos líquidos obtidos pela Devedora decorrentes das CCBs; e (ii) se compromete a emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

3.17. O Agente Fiduciário, conforme responsabilidades descritas neste Termo de Securitização, será responsável por verificar, mediante recebimento do Relatório Semestral e Documentos Comprobatórios, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das CCBs, conforme aplicável e conforme destinação dos recursos prevista acima.

3.18. A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, na hipótese de vencimento antecipado das CCBs ou de qualquer hipótese de antecipação total dos CRI, as obrigações da Devedora de destinar a totalidade dos recursos da emissão e do envio da respectiva comprovação de destinação de recursos da CCBs ao Agente Fiduciário perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.18. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

3.19. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração por parte da Devedora, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Semestral.

3.20. A Devedora poderá alterar o percentual indicado no Anexo XII neste Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos titulares dos CRI.

3.21. A alteração do percentual indicado acima como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo será formalizada por meio de aditamento às CCBs, bem como a este Termo de Securitização, a serem celebrados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que houver a alteração do percentual indicado acima destinado ao Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos titulares dos CRI.

3.22. O cronograma indicativo estabelecido no **Anexo XII** neste Termo de Securitização é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo 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.

3.21. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 em vigor, caso a Devedora deseje incluir para a destinação futura novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e/ou SPEs, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em assembleia de Titulares de CRI, observado a manutenção desta possibilidade pela CVM e os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

3.22. A alteração mencionada na Cláusula acima, deverá ser solicitada pela Devedora, que deverá apresentar novos imóveis e/ou empreendimentos de propriedade da Devedora ou suas controladas à Securitizadora e, então, deverá submeter os novos imóveis e empreendimentos à avaliação da Securitizadora, observando inclusive a eventual incidência do IOF. Uma vez aprovada a alteração mediante

autorização prévia dos titulares do CRI, deverá ser celebrado aditamento aos Documentos da Operação imediatamente após referida aprovação.

3.23. O disposto nesta Cláusula e seguintes se refere única e exclusivamente a mudanças na relação de imóveis e Empreendimentos Alvo, ou seja, apenas para fins da destinação de recursos e, em nenhuma hipótese, significará qualquer tipo de alteração nas garantias, as quais permanecerão inalteradas e não poderão sequer ser afetadas pela mudança prevista nesta cláusula.

3.24. A Devedora, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, caso a CVM passe a entender que alguma obrigação relacionada à necessidade de comprovação da destinação de recursos, hoje exigida pela Autarquia ou pelas normas e leis aplicáveis, deixar de ser exigível, tal alteração de entendimento será aplicável automaticamente, sem necessidade de aprovação ou deliberação prévia por parte dos titulares dos CRI, sendo necessário, porém, aditar os Documentos da Operação para formalizar esse ponto.

3.25. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pela Devedora oriundos desta emissão, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da destinação de recursos, e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na cláusula acima, salvo nos casos previstos na Cláusula 3.15, acima, em que houver solicitação formulada por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

3.26. A Devedora declarará no Relatório Semestral, em caso de utilização dos recursos por meio de sociedades por ela controladas, que é titular do controle societário de tais sociedades por ela investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assumirá a obrigação de manter o controle societário sobre a sociedade investida até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação da parcela dos recursos correspondente ao Empreendimento Alvo. Sem prejuízo do acima, quando do encaminhamento do Relatório Semestral, a Devedora enviará os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

3.27. A Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, declara ao Agente Fiduciário dos CRI que as despesas a serem objeto da Destinação de Recursos não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro em Créditos Imobiliários.

3.27.1. Nos termos da clausula acima, a Securitizadora procede à declaração com base na afirmação feita pela Devedora, nos termos das CCBs.

#### **CLÁUSULA QUARTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI**

4.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado conforme as fórmulas a seguir:

$$VNa = VNB \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem

arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário na data do desembolso da Cédula ou saldo do Valor Nominal Unitário após cada amortização prevista neste Termo de Securitização, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left( \frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

NI<sub>m-2</sub>= Número Índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de emissão, ou data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá na primeira Data de Aniversário, ou seja, 23 de fevereiro de 2022, será utilizado o número índice do mês de dezembro de 2021;

NI<sub>m-3</sub>= Número Índice do IPCA do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão deste Termo de Securitização, ou data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá na primeira Data de Aniversário, ou seja, 23 de fevereiro de 2022, será utilizado o número índice do mês de novembro de 2021;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no **Anexo I**, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, o dcp será o número de dias corridos entre a data da primeira integralização do CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos totais entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no **Anexo I** e a próxima Data de Aniversário, sendo dct um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária o dct será igual a 31.

4.1.1. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

4.1.2. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários.

4.1.3. Na hipótese de não divulgação do NI<sub>m-2</sub> até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no **Anexo I** deste Termo de Securitização por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida.

4.1.4. A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

4.1.5. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

4.2. Juros Remuneratórios. A remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios conforme Cláusula 3.1, acima, deste Termo de Securitização, capitalizados diariamente com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FJ - 1), \text{ onde:}$$

**J** = valor unitário da remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima;

**FJ** = Fator de juros fixos 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** = 13,0000%

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

Observações:

**(i)** para os fins do cálculo acima, o termo “Data de Aniversário” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme **Anexo I** deste Termo de Securitização.

4.2.1. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do **Anexo I** e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

4.2.2. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

4.2.3. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

- 4.3. Cálculo da Amortização: Será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times TAI$$

Onde:

AMi=	Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNa =	Conforme definido acima;
TAI =	Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o <b>Anexo I-A, I-B e I-C</b> deste Termo de Securitização.

- 4.4. Cálculo do saldo devedor: será calculado da seguinte forma:

$$SDR = VNa - AMi$$

SDR =	Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNa =	Conforme definido acima;
AMi =	Conforme definido acima.

4.4.1. Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, "SDR" assume o lugar de "VNB" para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

4.4.2. Após a Data da Primeira Integralização, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base nos Juros Remuneratórios dos CRI aplicável.

- 4.5. Deverá haver um intervalo de 01 (um) Dia Útil entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada. As datas de pagamento dos CRI, já considerado o intervalo mencionado, constam do **Anexo I-A, I-B e I-C** do Termo de Securitização.

- 4.6. Liquidação Total dos CRI: Na Data de Vencimento, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI devido e não pago, além de eventuais encargos, se houver.

- 4.7. Pagamentos dos CRI: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 na

data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

4.7.1. O não comparecimento dos Titulares de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

## **CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI**

5.1. Amortização dos CRI. Os CRI amortizados conforme cronograma indicado no **Anexo I-A, I-B e I-C** a este Termo de Securitização.

5.1.1. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do **Anexo I-A, I-B e I-C** e poderá ser alterado pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.1.2. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

5.2 – **Amortização Extraordinária Facultativa da Atualização Monetária:** Mensalmente, em cada Data de Pagamento, é facultado à Devedora amortizar extraordinariamente a CCB, independente da Cláusula 5.5, abaixo, de acordo com a fórmula abaixo:

$$\mathbf{AMEX_{am} = VNE \times (C-1)}$$

VNE – Saldo do Valor Nominal de Emissão

C – Conforme definido acima

5. 2. 1. **Amortização Extraordinária Obrigatória Obras x Vendas da CCB 1:** Mensalmente, a partir do 13º mês (inclusive) ou seja, a partir de 15/03/2023 (inclusive), a Devedora se obriga a amortizar extraordinariamente a CCB 1 e, conseqüente a Securitizadora amortizará extraordinariamente o CRI 326 de forma que o Saldo Devedor unitário seja igual ou menor que o resultado da equação abaixo:

$$SDR_i \leq \left(1 - (\%Obras_i \times \%UndVendida_i)\right) \times 1.000$$

$\%Obras_i$  - Percentual de obras já realizadas do Empreendimento Florença XIII.

$\%UndVendida_i$  - Percentual de unidades vendidas dos Empreendimentos Florença IX, XII e XIII.

**5.2.2 Amortização Extraordinária Obrigatória Obras x Vendas da CCB 3:** Mensalmente, a partir do 13º mês (inclusive), ou seja, a partir de 15/03/2023 (inclusive), a Devedora se obriga a amortizar extraordinariamente a CCB 3 e, conseqüente a Securitizadora amortizará extraordinariamente os CRI 328



de forma que o Saldo Devedor unitário seja igual ou menor que o resultado da equação abaixo:

$$SDR_i \leq (1 - (\%Obras_i \times \%UndVendida_i)) \times 1.000$$

$\%Obras_i$ - Percentual de obras já realizadas do Empreendimento Curitibanos.

$\%UndVendida_i$ - Percentual de unidades vendidas dos Empreendimentos Curitibanos e Joaçaba.

5.2.3 Amortização Extraordinária Obrigatória CCB2: Conforme detalhado na cláusula 6.4.2 do Contrato de Cessão, desde que a Devedora esteja adimplente com todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e após a emissão de habite-se do Empreendimento High Line, a Emissora obriga-se a realizar amortização extraordinária na CCB 2 e consequentemente a Securitizadora amortizará extraordinariamente os CRI 327, com recursos que sobejarem na Conta Arrecadadora High Line após o pagamento da despesas da operação, os juros remuneratórios dos CRI 327, e recomposição da Razão de Garantia 2.

5.3. Amortização e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados ou resgatados (conforme o caso) com todo e qualquer recurso oriundo dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), de acordo com a Ordem de Pagamentos 1 e 2, indicadas na Cláusula 7.1.2 deste Termo de Securitização.

5.3.1. Os recursos recebidos pela Emissora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários ou dos Direitos Creditórios serão utilizados pela Emissora para a amortização ou resgate antecipado dos CRI no mês subsequente, sempre na próxima Data de Pagamento, alcançando, todos os CRI, e observada a Ordem de Pagamentos, indicada na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização.

5.3.2. Os CRI e seu valor de principal serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente), observado que nos casos de amortização deverá ser respeitado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, cujos recursos serão recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora que, então, adotará as providências conforme dispostas neste Termo de Securitização.

5.3.3. 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, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

5.4. Amortização Extraordinária Compulsória. Nos termos das CCBs, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária compulsória na hipótese de declaração de vencimento antecipado das obrigações das CCBs, nos termos da cláusula 13ª e 14ª das CCBs. Adicionalmente, nos termos do Contrato de Cessão: (i) a Devedora deverá proceder compulsoriamente à amortização extraordinária das CCBs na hipótese de não atingimento das Razões de Garantia, conforme detalhamentos constantes da cláusula 6.3, “i” e “ii” do Contrato de Cessão, bem como (ii) deverá proceder compulsoriamente à amortização extraordinária do saldo devedor da CCB 2, caso, após a emissão do habite-se do Empreendimento High Line, remanesçam valores na Conta Arrecadadora High Line após os pagamentos da Ordem de Pagamentos 2, conforme melhor detalha a cláusula 6.4.2, (ii) do Contrato de Cessão.

5.4.1. Todos os pagamentos relacionados às CCBs com vencimento em data anterior à data da

Amortização Extraordinária Compulsória serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista nas CCBs.

5.5. Amortização Extraordinária Facultativa. A qualquer tempo a partir de 15/02/2023 (inclusive), nos termos das CCBs, a Devedora poderá realizar o Amortização Extraordinária Facultativa, total ou parcial, desde que as Razões de Garantia 1 e 2 estejam sendo cumpridas, com recursos próprios decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Alvos. Caso, entretanto, a Devedora proceda à Amortização Extraordinária Facultativa com recursos decorrentes de outras fontes de recursos que não aqueles decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Alvos, o saldo devedor atualizado dos CRI deverá ser acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a 2% (dois por cento) incidente sobre o valor atualizado a ser amortizado. Para fins de Amortização Extraordinária Facultativa, a Emitente deverá observar as regras estipuladas nas CCBs para estes fins, bem como notificar a Emissora e o Agente Fiduciário com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.

5.5.1. Após a realização do Pagamento Antecipado Facultativo pela Devedora, a Emissora deverá promover a amortização (ou resgate) do valor nominal unitário de todos os CRI, proporcionalmente ao valor do Pagamento Antecipado Facultativo.

## **6. CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado das CCBs. As obrigações da Devedora constantes das CCBs poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas na cláusula 13ª das CCBs.

6.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das CCBs, e consequentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das CCBs 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, conforme a Cláusula Décima Quarta, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a 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 e 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, serão considerados como antecipadamente vencidos, devendo a Emissora exigir o imediato pagamento do saldo devedor, acrescido dos demais encargos.

6.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado das CCBs pela Assembleia, a Devedora deverão efetuar o pagamento do Valor do Principal da CCB não amortizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos das CCBs e dos Documentos da Operação, incluindo multas e despesas, em até 10 (dez) Dias Úteis

contados da data da decretação do vencimento antecipado, mediante o recebimento de notificação extrajudicial do Credor para tal fim.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE PAGAMENTOS**

7.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto no Contrato de Cessão a esse respeito, os valores depositados nas Contas Arrecadoras e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a Ordem de Pagamentos, abaixo indicadas, sem prejuízo de maiores detalhamentos neste sentido estipulados no Contrato de Cessão.

7.1.1. Contas Arrecadoras e CCBs 1 e 3. A Emissora utilizará, prioritariamente, os recursos constantes nas Contas Arrecadoras Florenças e Conta Arrecadora Curitiba/Joaçaba, e subsidiariamente, exclusivamente na ausência de recursos necessários em tais contas, os recursos constantes da Conta Arrecadora High Line e Direitos de Crédito do Sócio decorrente dos Empreendimentos Liverpool V e VI, de acordo com a seguinte ordem de pagamentos ("**Ordem de Pagamentos 1**"):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com tais custos e despesas;
- (b) Pagamento dos Juros Remuneratórios das CCBs 1 e 3, conforme definido nas CCBs 1 e 3, referente ao período transcorrido;
- (c) Recomposição da Razão de Garantia 1, caso necessário;
- (d) Amortização programada do saldo do Valor Principal das CCBs 1 e 3, observando-se o Período de Carência para Amortização Programada indicado nas CCBs 1 e 3.

7.1.1.1. Desde que observada a Ordem de Pagamentos 1, acima, e Ordem de Pagamento 2, abaixo, incluindo-se a obediências das Razões de Garantia 1 e 2, os valores que sobejarem das Contas Arrecadoras Florenças e Curitiba/Joaçaba serão devolvidos mensalmente pela Emissora à respectiva SPE que transferiu o recuso à Conta Arrecadora, observando-se, quando da devolução, a proporção dos valores que foram utilizados para fins de pagamentos das respectivas obrigações no âmbito das CCBs e do Contrato de Cessão.

7.1.2. Contas Arrecadoras e CCB 2. A Emissora utilizará, prioritariamente, os recursos recebidos na Conta Arrecadora High Line, e, subsidiariamente, exclusivamente na ausência de recursos necessários em tal conta, os valores constantes das Contas Arrecadoras Florenças, Curitiba/Joaçaba e Direitos de Crédito do Sócio decorrente dos Empreendimentos Liverpool V e VI, de acordo com a seguinte ordem de pagamentos ("**Ordem de Pagamentos 2**"):

### ***(i) Antes da emissão do habite-se do Empreendimento High Line:***

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com tais custos e despesas;
- (b) Pagamento dos Juros Remuneratórios da CCB 2, conforme definido na CCB 2, referente ao período transcorrido;

(c) Recomposição da Razão de Garantia 2, caso necessário;

(d) Valores que sobejarem na Conta Arrecadadora High Line, após os pagamentos acima indicados, e desde que adimplidos todos os pagamentos constantes da Ordem de Pagamento 1, e mantidas as Razões de Garantia 1 e 2, serão devolvidos pela Emissora à SPE High Line para que esta possa destiná-los à execução da obra do Empreendimento High Line ("**Devolução de Recursos – Obra High Line**").

***(ii) Após a emissão do habite-se do empreendimento High Line:***

(i) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com tais custos e despesas;

(ii) Pagamento dos Juros Remuneratórios da CCB 2, conforme definido nas CCB 2, referente ao período transcorrido;

(iii) Recomposição da Razão de Garantia 2, caso necessário;

(iv) Desde que remanesçam valores na Conta Arrecadadora High Line após os pagamentos acima, amortização do saldo do Valor Principal da CCB 2 ("**Amortização Antecipada Compulsória High Line**").

7.1.3. Uma vez amortizada integralmente qualquer uma das CCBs, os recursos que sobejarem em quaisquer das Contas Arrecadoras serão destinados igualmente conforme Ordem de Pagamentos 1 e 2 até que ocorra a quitação integral das obrigações da Devedora no âmbito das CCBs.

7.1.4. 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.

7.1.5. Após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, se houver recursos livres nas Contas Arrecadoras, inclusive quaisquer multas, encargos ou penalidades, este recurso será direcionado, à respectiva SPE nos termos da cláusula 7.1.1.1, acima, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário atestando a referida quitação.

## **CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS**

8.1 Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora as Garantias, conforme dispostas nesta Cláusula Oitava.

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

8.2.1 Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.2 Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam

eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das respectivas Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.3 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 indicação e em benefício dos Titulares dos CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.4 Caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das respectivas 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 respectivas Obrigações Garantidas.

8.2.5 A excussão total ou parcial de alguma Garantia constituída para assegurar o adimplemento das Obrigações Garantidas não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes, tampouco limitará a prerrogativa da Emissora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra Garantia constituída em favor das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.2.6 Correrão por conta 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.

8.2.7 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 nacional e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI.

8.2.8 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, nas Contas da Devedora, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514.

8.3 Fiança. O Fiador assumiu a obrigação, como fiador e principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas ("Fiança"), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e no artigo 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

8.4 Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária de Direitos Creditórios High Line. A Promessa de Cessão Fiduciária será convolada em cessão fiduciária, mediante assinatura de aditamento à Promessa de Cessão Fiduciária, por ocasião da Regularização da Incorporação High Line, tal como previsto no Contrato de Cessão, devendo os Direitos Creditórios High Line serem pagos, quando da Regularização a Incorporação High Line, diretamente pelos promissários compradores das respectivas unidades autônomas na Conta Arrecadadora High Line.

8.4.1 A partir da data de celebração do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, este deverá ser aditado periodicamente, nos prazos e na forma estabelecidos nos referidos instrumentos, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios High Line no período, seja pela exclusão de Direitos Creditórios High Line, nos termos estabelecidos no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios High Line que passem a fazer parte da referida Garantia.

8.4.2 A administração, gestão e cobrança dos Direitos Creditórios High Line, bem como o relacionamento e atendimento dos adquirentes serão realizados pela Devedora, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

8.5 Alienação Fiduciária de Quotas. A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas, que consiste na garantia fiduciária sobre a totalidade das Quotas, as quais são de titularidade dos Sócios, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.5.1 A partir data de assinatura do contrato de Alienação Fiduciária de Quota e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, os Sócios deverão assegurar que a totalidade dos Direitos de Crédito do Sócio decorrentes dos empreendimentos Florenças, High Line, Curitibaanos e Joaçaba, tais como pagamentos de lucros, rendimentos ou frutos relativos aos mesmos, sejam depositados diretamente pelas Sociedades nas respectivas Contas Arrecadadoras.

8.5.2 Entretanto, enquanto as Razões de Garantia estiverem sendo mantidas, os Direito de Crédito do Sócio que decorram exclusivamente dos empreendimentos Liverpool V e VI, apurados pela Devedora e SPE Liverpool VI, na qualidade de sociedades desenvolvedoras dos mesmos, respectivamente, poderão ser distribuídos diretamente ao respectivo sócio, sendo certo que, por ocasião de qualquer mora das Obrigações Garantidas, referidos valores, em até 01 (um) Dia Útil do recebimento de notificação neste sentido, deverão passar a ser depositados na Conta Centralizadora nº 44249-6, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú (**Código 341**), de titularidade da Emissora

8.5.3 A partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, os direitos de voto dos Sócios deverão observar o quanto disposto no referido contrato.

8.6 Promessa de Alienação Fiduciária. A Operação conta com promessa de constituição de garantia real imobiliária representada por alienação fiduciária de unidades, nos termos do Contrato de Cessão.

8.6.1 A promessa de Alienação Fiduciária foi outorgada em caráter irrevogável e irretratável, sendo certo que a alienação fiduciária será efetivamente firmada nos prazos e observadas as condições constantes das cláusulas 5.3 a 5.5 do Contrato de Cessão.

8.6.2 Por meio da futura constituição da Alienação Fiduciária de unidades, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária das respectivas unidades, nos limites e condições descritos no futuro Contrato de Alienação Fiduciária, cuja minuta constou anexa ao Contrato de Cessão.

8.7 Fundo de Obras. A subscrição e/ou integralização dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, conforme definido no art. 7º-A da ICVM 476. No advento de citado prazo, poderá haver a distribuição total dos CRI, sendo que, neste caso, os recursos decorrentes da integralização ficarão retidos na Conta Centralizadora e serão destinados às obras dos Empreendimentos Alvo, observando os limites de valores de cada Tranche ("Fundo de Obras").

## **CLÁUSULA NONA – RAZÃO DE GARANTIA**

9.1. Cálculo da Razão de Garantia. As Razões de Garantia serão calculadas de acordo com a fórmula constante do Anexo V do Contrato de Cessão.

9.2. Data de Verificação das Razões de Garantia. A verificação de atendimento às Razões de Garantia será realizada mensalmente pela Emissora, em até 03 (três) Dias Úteis após o recebimento cumulativo ("Data de Verificação"):

(i) **no tange à Razão de Garantia 1:** dos Relatórios Medição e Espelhamento dos Recebíveis dos empreendimentos Florenças, Curitiba e Joaçaba, de que trata o Contrato de Cessão, elaborados pela CEF ou empresa credenciada à CEF e utilizada pela CEF para pagamento das parcelas do crédito associativo decorrente dos *Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE*. Caso referidos relatórios elaborados pela CEF ainda não estejam disponíveis, a critério da Emissora, poderão ser aceitos: (a) relatórios de medição e espelhamento elaborados diretamente pela Devedora e ratificados pela CEF via e-mail ou outro documento pertinente, ou (ii) poderá ser contratado pela Emissora, às custas da Devedora, empresa terceira para elaboração dos respectivos relatórios.

(ii) e, no que tange à **Razão de Garantia 2:** do Relatório de Administração dos Recebíveis High Line e Relatório de Aporte.

9.2.1. A 1ª (primeira) verificação das Razões de Garantia ocorrerá após a primeira entrega dos relatórios acima mencionados.

9.2.2. No caso do Empreendimento High Line ficar mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Devedora deverá apresentar à Emissora, na Data de Verificação, um laudo de avaliação das respectivas unidades em estoque do Empreendimento High Line, elaborado por 1 (uma) de 3 (três) empresas previamente indicadas pela Emissora, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Devedora, desde que, estando as Obrigações Garantidas em perfeito adimplemento, os respectivos orçamentos tenham sido prévia e expressamente aprovados pela Devedora. Neste caso, para efeito do cálculo do valor das unidades em estoque do Empreendimento High Line constante do Anexo V do Contrato de Cessão, deverá ser utilizado o menor valor entre o apresentado pelo laudo de avaliação ou aquele definido pelo Agente de Obra conforme consta do Anexo V ao Contrato de Cessão. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de 12 (doze) meses.

9.3. Não Atingimento das Razões de Garantia e sua Recomposição. Caso, em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não cumprimento de qualquer das Razões de Garantia, a Devedora e ou Fiador deverão recompor a respectiva Razão de Garantia inadimplida, mediante amortização extraordinária da respectiva CCB, incluindo o principal, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o após tais pagamentos, seja atingida a respectiva Razão de Garantia, da seguinte forma:

- (i) Não Atingimento da Razão de Garantia 1: Devedor e Fiador deverão, conforme *caput*, proceder à amortização extraordinária das CCBs 1 e 3; e
- (i) Não Atingimento da Razão de Garantia 2: Devedor e Fiador deverão, conforme *caput*, proceder à amortização extraordinária da CCB 2.

9.3.1. Alternativamente à amortização extraordinária das CCBs, desde que solicitado pela Devedora, poderão ser aceitas, a exclusivo critério da Emissora, mediante deliberação prévia dos titulares dos CRI, um reforço de garantia, mediante a inclusão de quaisquer umas das novas garantias, a seguir indicadas ("Reforço de Garantia"):

(i) Carta fiança emitida por bancos com patrimônio líquido acima de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) e Índice de Basileia acima de 13,00% (treze por cento); ou

(ii) Alienação fiduciária de imóveis prontos e ou terrenos à Emissora, desde que: (a) sejam apresentados laudo de avaliação atualizados à época, emitidos há menos de 30 (trinta) dias, por empresa indicada pela Emissora, cujo valor de venda forçada, a critério dos titulares dos CRI, seja satisfatório, e (b) haja a aprovação pela Emissora, a seu critério e mediante deliberação dos titulares do CRI, de relatório de análise jurídica elaborado por escritório de advocacia selecionado pela Emissora, às expensas da Devedora ("Parecer Jurídico").

9.3.2. Desde que observada a cláusula 9.3.1 acima, as partes em até 10 (dez) Dias Úteis contados de tais aprovações pela Emissora, deverão celebrar os documentos e ou aditamentos pertinentes aos Documentos da Operação.

9.3.3. A recomposição da Razão de Garantia pela Devedora e ou Fiador, conforme acima disposto, se dará, sob pena de vencimento antecipado nos termos das CCBs, em moeda corrente nacional, até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária informando a



respeito do descumprimento da respectiva Razão de Garantia ("Recomposição da Razão de Garantia").

## **CLÁUSULA DÉCIMA – 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) Informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão 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;
- (iii) 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, 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.
- (iv) 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 Instrução CVM 480;

- (v) 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;
- (vi) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, 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;
- (vii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (viii) Manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (ix) 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;
- (x) 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 Termo de Securitização;
- (xi) 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;
- (xii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) 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;
- (xiv) 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 Lei 6.404, pela legislação

tributária 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;
- (xv) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvi) 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 transitada em julgado;
- (xvii) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas, à Emissora, por parte da Devedora;
- (xviii) 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;
- (xix) 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;
- (xx) 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
- (xxi) Elaborar os Relatórios Mensais, bem como enviar ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

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.

10.2.1. 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:

- (i) 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 Securitizadora;
- (ii) As demonstrações financeiras da Devedora e dos Garantidores, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
- (iii) 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 Securitizadora;
- (iv) Os Relatórios Mensais já emitidos em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido; e
- (v) 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 Securitizadora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder;
- (vi) Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização; e
- (vii) informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. No mesmo prazo citado anteriormente, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) 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.

10.3. 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.

10.3.1. 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, da Conta Centralizadora;
- (v) Conforme o Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários;
- (vi) Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral observando-se a existência da condição suspensiva no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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 pelas CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora 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;
- (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 pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (xix) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pelas 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.

10.3.2. 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 DÉCIMA PRIMEIRA – PATRIMÔNIO SEPARADO E SUA ADMINISTRAÇÃO**

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto por:

- (i) Créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- (ii) Valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e nas Contas Arrecadadoras;
- (iii) Garantias; e
- (iv) Respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii), acima, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

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 11 da Lei 9.514.

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 Termo de Securitização;
- (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 Medida Provisória 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 Flat, cujo valor será retido da Tranche Florenças 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 nas CCBs e Contrato de Cessão, 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, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, 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 Centralizadora e Contas Arrecadoras, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

11.7.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

11.7.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, 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. 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, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.9. Requisitos Normativos. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM 414, 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) das CCBs 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 das CCBs 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\$3.150,00 (três mil cento e cinquenta) ao mês, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data de pagamento dos Créditos Imobiliários dos meses subsequentes até o



resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será corrigida anualmente, pela variação acumulada 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 ("Gross Up de Impostos").

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\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora homem de trabalho, limitada a um total de R\$20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, 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. Referidos valores constantes desta cláusula igualmente contarão com Gross Up de Impostos para fins de seu pagamento à Emitente.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – 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) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM nº 17/2021;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/2021, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (iv) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (v) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na

qualidade de agente fiduciário;

- (vi) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (vii) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Unidades na medida em que forem registradas junto ao Cartórios de Registro de Imóveis competentes, e do Contrato de Cessão e Alienações Fiduciárias de Quotas quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos nas comarcas e prazos indicados em cada um dos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, segundo convencionados pelas partes que as Garantias reais não são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização.

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) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (iv) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente e a Fiduciante a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (v) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (vi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

- (vii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (viii) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (ix) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (x) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xii) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam 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;
- (xiii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xiv) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu website ([www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br));
- (xv) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xvi) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (xvii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (xviii) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI 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) 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 artigo 15 da Resolução CVM nº 17/2021; e

- (xxi) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá às expensas da Devedora e/ou dos Fiduciantes, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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. A remuneração devida ao Agente Fiduciário, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, será de: de (a) R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), equivalente a uma parcela de implementação, a ser paga ao Agente Fiduciário, devida no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de assinatura do Termo de Securitização ou 30 (trinta) dias a contar da presente data; (b) parcelas trimestrais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) cujo valor anual corresponde a R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a primeira data de assinatura do Termo de Securitização ou 30 (trinta) dias a contar da presente data, e as demais nos trimestres subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo, que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee", e (c) serão devidas parcelas de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação da destinação dos recursos, nos termos das CCBs, sendo a primeira parcela devida até 20 (vinte) dias após findo cada semestre contado da presente data, e as demais verificações devida a cada semestre até a utilização total dos recursos oriundos das CCBs, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

12.5.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, 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*.

12.5.2. As parcelas citadas acima serão pagas com *Gross Up* de Impostos.

12.5.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois 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 do Ofício Circulas CVM nº 1/2020 SRE.

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.

12.6.4. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas Assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta limitada a um total de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

12.7. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.9. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização.

12.10. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.11. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

12.13. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem

como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

12.14. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/2021, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

12.15. Presunção de Veracidade: Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

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, conforme disposto na Cláusula 14.3., deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, observado o disposto nas Cláusulas 14.1.1. e 14.1.2.

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 Lei 9.514.

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 14.1.1., 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) Não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, à Instituição Custodiante, e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias.

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 (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 14.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

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. Uma vez convocada a Assembleia, nos termos acima, caso não seja observada a existência de quórum suficiente para sua instalação e/ou deliberação da matéria, em primeira e segunda convocação, tal hipótese será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

13.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos respectivos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos 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) 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 Centralizadora 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 DÉCIMA QUARTA – ASSEMBLEIAS**

14.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, 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, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito de assembleias gerais.

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 não automático das CCBs, conforme o previsto nas CCBs;
- (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.

14.3.1. A convocação da Assembleia far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias a contar da primeira publicação, e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da primeira das 3 (três) novas publicações, na forma e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, além da publicidade que deverá ser dada pelo Agente Fiduciário, em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI presentes.

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

14.3.3. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes

alternativas de participação a distância, previstas na Instrução CVM 625 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 Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3.4. Independentemente da 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, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste instrumento.

14.4. Local. A Assembleia deverá ser realizada, preferencialmente, na sede da Emissora ou, por motivo de força maior, em outro lugar, desde que seja no mesmo Município da sede e seja indicado com clareza nos eventuais anúncios e publicações dos editais.

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

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

14.6. 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.

14.7. 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 Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos

votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.8. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e em segunda convocação, por Titulares dos CRI representando, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes em Assembleia.

14.8.1. 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, observada, entretanto, a cláusula 13.1.1 deste Termo de Securitização e a Lei 9.514; (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 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em primeira convocação e segunda convocação.

14.9. 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.

14.10. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, 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.

14.11. 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 previstas na Cláusula 20.7.2.

14.12. 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 Termo de Securitização, desde que a Emissora, bem como o Agente Fiduciário, possua sistemas e controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Instrução CVM 625, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

14.13. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Instrução CVM 625.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

15.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pela Devedora, observado o disposto na CCB:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) Despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (iii) Remuneração dos prestadores de serviço do CRI (Securitizadora, Instituição Custodiante, Escriturador, auditor independente, Agente Fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- (iv) As despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (v) Honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) Liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.; e
- (vii) Custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver;
- (viii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) Despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;
- (xi) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (xii) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xiii) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;

- (xiv) Os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xv) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xvi) As custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCBs;
- (xvii) As despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCBs;
- (xviii) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;
- (xix) Despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias;
- (xx) As perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas, conforme decisão transitada em julgado; ou (b) sejam de responsabilidade da Cedente ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
- (xxi) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxii) Registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (xxiii) Expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- (xxiv) Parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- (xxv) Prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- (xxvi) Todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleias, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

- (xxvii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal dos CRI;
- (xxviii) Remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação, conforme aplicável;
- (xxix) Custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado;
- (xxx) Outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas; e
- (xxxi) Demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

15.2. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 16.1., tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora.

15.3. Despesas de Responsabilidade de Titulares dos CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 15.1. a 15.2., são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1.;
- (ii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Cedente; e
- (iii) Tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

15.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida pelos mesmos, na data da respectiva aprovação.

15.3.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.3., as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

- (i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;

- (ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCBs;
- (iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCBs;
- (iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou
- (v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

16.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no **Anexo VII**, 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 DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICIDADE**

17.1. Local de Publicação. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias, serão realizadas mediante publicação (i) de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) dias úteis antes da sua ocorrência; ou conforme aplicável e legislação em vigor (ii) na página da rede mundial de computadores da do Agente Fiduciário, sendo a divulgação comunicada à B3, conforme a Lei 9.457.

17.1.1. 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 DÉCIMA OITAVA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

18.1 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 DÉCIMA NONA – COMUNICAÇÕES**

19.1 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 a outra parte:

### **Habitasec Securitizadora S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 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](mailto:mrvalle@habitasec.com.br) e [monitoramento@habitasec.com.br](mailto:monitoramento@habitasec.com.br)

### **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte  
São Paulo, SP  
CEP 04.534-004

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br)

19.1.2. A Emissora e o Agente Fiduciário 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.

19.1.3. Cada correspondência encaminhada pela Emissora pelo Agente Fiduciário, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

20.1. 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.

20.2. 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.

20.3. Negócio Jurídico Complexo. A Emissora e o Agente Fiduciário 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.

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

20.3.2. 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.

20.4. 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.

20.5. 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.

20.6. 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.

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

20.7.1. 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.

20.7.2. 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, sempre e exclusivamente:

- (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 competentes para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iii) 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;
- (iv) 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; e/ou
- (v) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação.

20.8. 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.

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

20.10. 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 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

20.11. 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 Centralizadora, 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.

20.12. 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.

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

20.14. Execução Específica. A Emissora e o Agente Fiduciário 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.

20.15. Proteção de Dados. A Emissora e o Agente Fiduciário 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.

20.16. Liberdade Econômica. A Emissora e o Agente Fiduciário 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.

20.17. Assinatura Digital ou Eletrônica. A Emissora e o Agente Fiduciário 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 nº 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. Dessa forma, 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, 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.

20.18. 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.

20.19. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário 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, 15 de fevereiro de 2022.

(Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

---

**Habitasec Securitizadora S.A.**

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
Cargo: Diretor

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza  
Cargo: Procuradora

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome: Nathalia Guedes Esteves  
Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela  
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

---

Nome: Alexandra Martins Catoira  
CPF: 362.321.978-95

---

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

(Anexo I-A do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

### Cronograma de Pagamentos - 326ª Série

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 326ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 326ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	15/02/2022	R\$5.000.000,00	R\$1.000,00		
1	23/02/2022	R\$5.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	23/03/2022	R\$5.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	23/04/2022	R\$5.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	23/05/2022	R\$5.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	23/06/2022	R\$5.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/07/2022	R\$5.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/08/2022	R\$4.833.335,00	R\$966,67	3,3333%	Sim
8	23/09/2022	R\$4.666.671,94	R\$933,33	3,4482%	Sim
9	23/10/2022	R\$4.500.006,42	R\$900,00	3,5714%	Sim
10	23/11/2022	R\$4.333.339,68	R\$866,67	3,7037%	Sim
11	23/12/2022	R\$4.166.675,11	R\$833,34	3,8461%	Sim
12	23/01/2023	R\$4.000.008,10	R\$800,00	4,0000%	Sim
13	23/02/2023	R\$3.833.343,76	R\$766,67	4,1666%	Sim
14	23/03/2023	R\$3.666.677,64	R\$733,34	4,3478%	Sim
15	23/04/2023	R\$3.500.012,48	R\$700,00	4,5454%	Sim
16	23/05/2023	R\$3.333.345,38	R\$666,67	4,7619%	Sim
17	23/06/2023	R\$3.166.678,11	R\$633,34	5,0000%	Sim
18	23/07/2023	R\$3.000.012,68	R\$600,00	5,2631%	Sim
19	23/08/2023	R\$2.833.346,97	R\$566,67	5,5555%	Sim
20	23/09/2023	R\$2.666.681,01	R\$533,34	5,8823%	Sim
21	23/10/2023	R\$2.500.013,44	R\$500,00	6,2500%	Sim
22	23/11/2023	R\$2.333.347,55	R\$466,67	6,6666%	Sim
23	23/12/2023	R\$2.166.681,20	R\$433,34	7,1428%	Sim
24	23/01/2024	R\$2.000.013,58	R\$400,00	7,6923%	Sim
25	23/02/2024	R\$1.833.346,45	R\$366,67	8,3333%	Sim
26	23/03/2024	R\$1.666.678,76	R\$333,34	9,0909%	Sim
27	23/04/2024	R\$1.500.010,88	R\$300,00	10,0000%	Sim
28	23/05/2024	R\$1.333.343,17	R\$266,67	11,1111%	Sim
29	23/06/2024	R\$1.166.675,28	R\$233,34	12,5000%	Sim
30	23/07/2024	R\$1.000.007,55	R\$200,00	14,2857%	Sim
31	23/08/2024	R\$833.340,29	R\$166,67	16,6666%	Sim
32	23/09/2024	R\$666.672,23	R\$133,33	20,0000%	Sim
33	23/10/2024	R\$500.004,17	R\$100,00	25,0000%	Sim
34	23/11/2024	R\$333.336,28	R\$66,67	33,3333%	Sim
35	23/12/2024	R\$166.668,14	R\$33,33	50,0000%	Sim
36	23/01/2025	R\$3.333,36	R\$0,67	98,0000%	Sim
37	23/02/2025	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

(Anexo I-B do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

### Cronograma de Pagamentos - 327ª Série

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 327ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 327ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	15/02/2022	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00		
1	23/02/2022	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	23/03/2022	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	23/04/2022	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	23/05/2022	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	23/06/2022	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/07/2022	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/08/2022	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	23/09/2022	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/10/2022	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	23/11/2022	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	23/12/2022	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	23/01/2023	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	23/02/2023	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	23/03/2023	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	23/04/2023	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	23/05/2023	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	23/06/2023	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	23/07/2023	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	23/08/2023	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	23/09/2023	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	23/10/2023	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	23/11/2023	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	23/12/2023	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	23/01/2024	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	23/02/2024	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	23/03/2024	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	23/04/2024	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	23/05/2024	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	23/06/2024	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	23/07/2024	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	23/08/2024	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	23/09/2024	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	23/10/2024	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	23/11/2024	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	23/12/2024	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	23/01/2025	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

37	23/02/2025	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	23/03/2025	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	23/04/2025	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	23/05/2025	R\$11.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	23/06/2025	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

(Anexo I-C do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

### Cronograma de Pagamentos - 328ª Série

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 328ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VN <sub>a</sub> ) - 328ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	15/02/2022	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00		
1	23/02/2022	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	23/03/2022	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	23/04/2022	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	23/05/2022	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	23/06/2022	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/07/2022	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/08/2022	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	23/09/2022	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/10/2022	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	23/11/2022	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	23/12/2022	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	23/01/2023	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	23/02/2023	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	23/03/2023	R\$10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	23/04/2023	R\$9.600.000,00	R\$960,00	4,0000%	Sim
16	23/05/2023	R\$9.200.000,00	R\$920,00	4,1667%	Sim
17	23/06/2023	R\$8.800.000,00	R\$880,00	4,3478%	Sim
18	23/07/2023	R\$8.400.000,00	R\$840,00	4,5455%	Sim
19	23/08/2023	R\$8.000.000,00	R\$800,00	4,7619%	Sim
20	23/09/2023	R\$7.600.000,00	R\$760,00	5,0000%	Sim
21	23/10/2023	R\$7.200.000,00	R\$720,00	5,2632%	Sim
22	23/11/2023	R\$6.800.000,00	R\$680,00	5,5556%	Sim
23	23/12/2023	R\$6.400.000,00	R\$640,00	5,8824%	Sim
24	23/01/2024	R\$6.000.000,00	R\$600,00	6,2500%	Sim
25	23/02/2024	R\$5.600.000,00	R\$560,00	6,6667%	Sim
26	23/03/2024	R\$5.200.000,00	R\$520,00	7,1429%	Sim
27	23/04/2024	R\$4.800.000,00	R\$480,00	7,6923%	Sim
28	23/05/2024	R\$4.400.000,00	R\$440,00	8,3333%	Sim
29	23/06/2024	R\$4.000.000,00	R\$400,00	9,0909%	Sim
30	23/07/2024	R\$3.600.000,00	R\$360,00	10,0000%	Sim
31	23/08/2024	R\$3.200.000,00	R\$320,00	11,1111%	Sim
32	23/09/2024	R\$2.800.000,00	R\$280,00	12,5000%	Sim
33	23/10/2024	R\$2.400.000,00	R\$240,00	14,2857%	Sim
34	23/11/2024	R\$2.000.000,00	R\$200,00	16,6667%	Sim
35	23/12/2024	R\$1.600.000,00	R\$160,00	20,0000%	Sim
36	23/01/2025	R\$1.200.000,00	R\$120,00	25,0000%	Sim



37	23/02/2025	R\$800.000,00	R\$80,00	33,3333%	Sim
38	23/03/2025	R\$400.000,00	R\$40,00	50,0000%	Sim
39	23/04/2025	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

### Cédulas de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 15 DE FEVEREIRO DE 2022			
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, conjunto 92							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar							
COMPLEMENTO	Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA							
CNPJ/ME: 17.960.852/0001-23							
ENDEREÇO: Rua Coronel Farrapo, 546, Bairro Centro							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Campos Novos	UF	SC	CEP	89.620-000
4. GARANTIAS - Não há							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), conforme CCB.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 2202174372/REL							
DESCRIÇÃO: Emitida em 15 de fevereiro de 2022 (“Data da Constituição do Crédito”), por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de <b>R\$ 5.000.000,00</b> (cinco milhões de reais) para aplicação exclusiva no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvos, descritos abaixo.							
IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS DO EMPREENDIMENTOS ALVO:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula nº	Endereço				
Empreendimento Florença IX	Registro de Imóveis de Campos Novos/SC	37.073	Rua Projetada “H”, Quadra 03, Loteamento Parque Santa Clara, SC 135, Campos Novos/SC, CEP: 89.320-000				
Empreendimento Florença XII	Registro de Imóveis de Campos Novos/SC	37.059	Rua Projetada “I”, Quadra 04, Loteamento Parque Santa Clara, SC 135, Campos Novos/SC, CEP: 89.620-000				
Empreendimento XIII	Registro de Imóveis de Campos Novos/SC	37.058	Rua Projetada “J”, Quadra 08, Loteamento Parque Santa Clara, SC 135, Campos Novos/SC, CEP: 89.620-000.				

<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	Juros: 22 de fevereiro de 2022 Principal: 22 de agosto de 2022.
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	22 de fevereiro de 2025
6.3 VALOR PRINCIPAL	<b>R\$5.000.000,00</b> (cinco milhões de reais), conforme CCB.
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, equivalente a variação acumulada positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência
6.5 JUROS	<b>13,00% a.a.</b> (treze por cento ao ano), capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias durante o período de vigência da CCB.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Juros: Pagamento mensal, conforme tabela no <b>ANEXO II</b> da CCB.  Amortização: Amortizações Programadas nas datas indicadas no <b>Anexo II</b> da CCB, havendo uma carência no pagamento da Amortização Programada conforme Anexo II da CCB.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	(i) Para obrigações pecuniárias: juros remuneratórios pactuados na CCB, incidentes sobre o valor principal total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento; (i.1) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i> , sobre a importância inadimplida acrescida dos Juros Remuneratórios, atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento; e (i.2) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(i.1)" acima.  (ii) Para obrigações Não Pecuniárias: Ultrapassado o prazo de purga da mora de 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de recebimento da notificação neste sentido, devedor estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 15 DE FEVEREIRO DE 2022</b>			
SÉRIE	Única	NÚMERO	002	TIPO DE CCI			<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A</b>							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, conjunto 92							
COMPLEMENTO	9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar							
COMPLEMENTO	Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA</b>							
CNPJ/ME: 17.960.852/0001-23							
ENDEREÇO: Rua Coronel Farrapo, 546, Bairro Centro							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Campos Novos	UF	SC	CEP	89.620-000
<b>4. GARANTIAS</b> - Não há							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$11.000.000,00 (onze milhões de reais), conforme CCB.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 2202174423/REL							
DESCRIÇÃO: Emitida em 15 de fevereiro de 2022 ("Data da Constituição do Crédito"), por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de <b>R\$11.000.000,00</b> (onze milhões de reais) para aplicação exclusiva no desenvolvimento do Empreendimento Alvo, descrito abaixo.							
IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS DO EMPREENDIMENTOS ALVO:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula nº	Endereço				
Empreendimento High Line	Registro de Imóveis de Campos Novos/SC	33.521	Rua Coronel Farrapo, nº 546, Bairro Centro, Campos Novos/SC, CEP: 89.620-000				
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO				Juros: 22 de fevereiro de 2022 Principal: Na data de vencimento.			
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL				22 de junho de 2025			
6.3 VALOR PRINCIPAL				<b>R\$11.000.000,00</b> (onze milhões de reais), conforme CCB.			
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA				Mensal, equivalente a variação acumulada positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência			

6.5 JUROS	<b>13,00% a.a.</b> (treze por cento ao ano), capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias durante o período de vigência da CCB.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Juros: Pagamento mensal, conforme tabela no <b>ANEXO II</b> da CCB.  Amortização: Na data de vencimento.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	(i) Para obrigações pecuniárias: juros remuneratórios pactuados na CCB, incidentes sobre o valor principal total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento; (i.1) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i> , sobre a importância inadimplida acrescida dos Juros Remuneratórios, atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento; e (i.2) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(i.1)" acima.  (ii) Para obrigações Não Pecuniárias: Ultrapassado o prazo de purga da mora de 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de recebimento da notificação neste sentido, devedor estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 15 DE FEVEREIRO DE 2022				
SÉRIE	Única	NÚMERO	003	TIPO DE CCI			INTEGRAL	
1. EMISSOR								
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A								
CNPJ: 09.304.427/0001-58								
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92								
COMPLEMENTO		9º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE								
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.								
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34								
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar								
COMPLEMENTO		Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. DEVEDORA								
RAZÃO SOCIAL: RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA								

CNPJ/ME: 17.960.852/0001-23							
ENDEREÇO: Rua Coronel Farrapo, 546, Bairro Centro							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Campos Novos	UF SC	SP	CEP	89.620-000
<b>4. GARANTIAS</b> - Não há							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$10.000,00 (dez milhões de reais), conforme CCB.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 2202174430/REL							
DESCRIÇÃO: Emitida em 15 de fevereiro de 2022 ("Data da Constituição do Crédito"), por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de <b>R\$10.000.000,00</b> (dez milhões de reais) para aplicação exclusiva no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvos, descritos abaixo.							
IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS DO EMPREENDIMENTOS ALVO:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula nº	Endereço				
Empreendimento Curitibanos	Registro de Imóveis Comarca de Curitibanos/SC	25.414	Estrada CTM 040, s/nº, Bairro Bom Jesus, CEP: 86.520-000				
Empreendimento Joaçaba	Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba/SC	35.780	Rua Clair Costenaro, s/nº, Bairro Vila Remor, Joaçaba/SC, CEP: 89.600-000.				
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO		Juros: 22 de fevereiro de 2022 Principal: 22 de abril de 2023.					
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		22 de abril de 2025					
6.3 VALOR PRINCIPAL		<b>R\$10.000.000,00</b> (dez milhões de reais, conforme CCB.					
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Mensal, equivalente a variação acumulada positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência					
6.5 JUROS		<b>13,00% a.a.</b> (treze por cento ao ano), capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias durante o período de vigência da CCB.					
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		Juros: Pagamento mensal, conforme tabela no <b>ANEXO II</b> da CCB.  Amortização: Amortizações Programadas nas datas indicadas no <b>Anexo II</b> da CCB, havendo uma carência no pagamento da Amortização Programada conforme Anexo II da CCB.					
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo/SP.					
6.8 ENCARGOS		(i) Para obrigações pecuniárias: juros remuneratórios pactuados na CCB, incidentes sobre o valor principal total					

	<p>inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento;</p> <p>(i.1) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i>, sobre a importância inadimplida acrescida dos Juros Remuneratórios, atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento; e</p> <p>(i.2) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(i.1)" acima.</p> <p>(ii) Para obrigações Não Pecuniárias: Ultrapassado o prazo de purga da mora de 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de recebimento da notificação neste sentido, devedor estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.</p>
--	---

*(Anexo III do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)*

### **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 das 326ª, 327ª e 328ª Séries de sua 1ª 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 nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e do artigo 9º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 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 das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 15 de fevereiro de 2022.

---

#### **Habitasec Securitizadora S.A.**

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
Cargo: Diretor

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza  
Cargo: Procuradora



*(Anexo IV do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)*

### **Declaração do Agente Fiduciário**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 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 das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª 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 nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, cuja distribuição será realizada pela Emissora, artigo 9º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, 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 das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 15 de fevereiro de 2022.

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

Agente Fiduciário

---

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

---

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

### Declaração da Instituição Custodiante

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34,, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCIs"), por meio da qual foram emitidas 03 (três) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCIs"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCIs e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 326ª, 327ª e 328ª séries da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 07 de dezembro de 2021 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCIs e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCIs encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 15 de fevereiro de 2022.

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

Instituição Custodiante

---

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

---

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

## **Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses**

### **Agente Fiduciário Cadastrado na CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
CPF: 001.362.577-20  
OAB/RJ nº109.003

Da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 1ª  
Número da Série: 326ª, 327ª e 328ª Séries  
Emissor: HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58.  
Quantidade: 26.000 (vinte e seis mil)  
Forma: Nominativa escritural

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo/SP, 15 de fevereiro de 2022.

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

Agente Fiduciário

---

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
CPF: 001.362.577-20

*(Anexo VII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)*

### **Tributação dos 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 do Fundo de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para o Fundo 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 Fundo 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 do Fundo 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% (dezessete 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 no Fundo 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 Fundo 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 do Fundo 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).



### **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, as Garantidoras 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, as Garantidoras 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 das Garantidoras, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera 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 prevêê-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, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedoras. 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 aos Efeitos de Epidemia ou Pandemia

O surto de doenças transmissíveis, tais como doença por vírus Ébola (DVE) ou o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em larga escala, seja caracterizando epidemia ou seja caracterizando pandemia conforme declaração da Organização Mundial de Saúde e obrigando a adoção de medidas pelo Brasil e pelo mundo, poderão afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão, dificultando também o mercado secundário destes títulos. Em outros termos, pode haver necessidade de tomada de medidas delicadas diante da conjuntura econômica atual para que se concretize a compra dos créditos imobiliários em questão. Assim sendo, por mais que as práticas de governança tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020

do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation emitido por World Health Organization).

#### Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

#### **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 Centralizadora. 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.

### Ação Civil Coletiva

A Devedora e Rodrigo Becker são réus na Ação Civil Coletiva, processo nº 5004295-75.2021.8.24.0014, da 2ª Vara Cível da Comarca da Campos Novos/SC, Tribunal de Justiça de Santa Catarina, que decorre de inquérito civil instaurado com o fito de apuração de reclamação de consumidores quanto a alegadas informações não repassadas de forma clara quando da venda, pela Devedora, de unidades autônomas, bem como quanto a informações que não constariam do contrato de compra e venda de imóvel, em desobediência ao código de defesa do consumidor. Assim, por força da Ação Civil Coletiva, o Ministério Público requereu a condenação do réus em Obrigação de Fazer e de Não Fazer, para que estes, dentre outros pedidos realizados pelo Ministério Público Estadual na petição inicial, procedam à inclusão de "*quadro resumo em seus contratos de compromisso de compra e venda de imóvel na planta, em observar posturas coerentes com as normas consumeristas, respeitadas à vulnerabilidade dos consumidores, e adotar medidas eficazes para concretização dos direitos básicos dos consumidores, notadamente na comercialização e oferta de seus produtos e serviços*", bem como "*condenar a ré na obrigação de não fazer, consistente em não desrespeitar o direito à informação clara e adequada, em especial a relacionada à aprovação de financiamento junto ao agente financeiro e às características detalhadas dos bens comercializados...*". Foi recebido relatório processual emitido por Dr. Herlon Rafael Mazo, OAB/SC 25.937, datado e assinado em 10/01/2022, no qual consta que "*na ação que tramita na Vara Cível de Campos Novos em que é parte Rodrigo Correa Becker e Raum Empreendimentos (5004295-75.2021.8.24.0014) Ação Civil Coletiva,*

*encontra-se Julgada Extinta, com acordo cumprido, pagamento de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a entidade social de Campos Novos AMA, ainda sendo cumprido os requisitos de adequação dos contratos de Promessa de Compra e Venda, conforme pedido Ministerial. Seguem ata da audiência e certidão narrativa.”. Assim, sinaliza-se que, caso o contrato padrão de compra e venda juntado aos autos não contemple todas as recomendações proferidas pelo Ministério Público, eventualmente, se não saneadas eventuais exigências, pode ser determinada a suspensão de vendas de unidades pela Devedora até regularização da minuta padrão de contratos de venda e compra, ou acarretar rescisões de contratos na esfera judicial sob as alegações acima. A eventual suspensão de vendas ou rescisões de contratos já celebrados ou que venham a ser celebrados pela Devedora, refletiria mais diretamente nos Direitos Creditórios High Line, objeto de promessa de cessão à Securitizadora, e que é uma das Garantias da Operação.*

## **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.

#### 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\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) que corresponde a pouco mais de 23% (vinte e três por cento) do 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

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia 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 pelos Avalistas 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 dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão 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 Avalista, 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 de CRI.

Ainda, a existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas 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 dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da CCB.

#### Risco pela Titularidade do Imóvel não estar plenamente constituída.

A Operação é caracterizada como imobiliária uma vez que os recursos, advindos do Valor da Cessão, serão destinados ao Imóvel. Tendo em vista que, atualmente, o Imóvel não é de titularidade da Devedora, a ocorrência de eventual alteração na relação da Devedora com o terceiro titular poderá afetar negativamente a operação, inclusive pelo fato da titularidade do Imóvel, em nome da Devedora, ser fator *sine qua non* para constituição da Hipoteca, da Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como para a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso a condição acima não seja implementada.

#### Risco de não superação da condição suspensiva prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

O Contrato de Cessão Fiduciária prevê que a garantia somente será eficaz e exequível quando do registro do título aquisitivo do Imóvel pela Devedora junto à respectiva matrícula imobiliária, pela qual a Devedora se tornará plena proprietária do Imóvel para dele livremente dispor, fruir, gozar e usar. Caso referido registro não seja realizado, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não produzirá efeitos e nem garantirá as Obrigações Garantidas. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso a condição acima não seja implementada.

#### 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, ao Empreendimento 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 ao Empreendimento, 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 da 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.

#### 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 IX do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

**Outras Emissões do Agente Fiduciário**

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 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 nº 09.304.427/0001-58

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	

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 Imóveis; (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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 43</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60</b>	<b>Quantidade de ativos: 65</b>
<b>Data de Vencimento: 10/04/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Informar se foi recebida a resposta da Notificação enviada pela Habitasec em 16/04/2020; e - Cópia da DF da Cedente e Verificação do índice financeiro (dívida líquida/Ebitda deve ser <=5) pela Securitizadora, referente ao ano de 2018, cujo prazo era abril de 2019.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.	

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

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 54</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 600</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de junho/2016 até março/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.	

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

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 63</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 10/12/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage III e IV, referente ao ano de 2019-2020; - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage I e II, com data a partir de 22.03.2020; - Apólice de Seguro - Vinpar (Avenida Presidente Juscelino Kubitschek), com vigência a partir 01/01/2020; - Apólice de Seguro - Pratapar (Condomínio Edifício Pedro Mariz), com vigência a partir de 01/01/2020; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Partage Empreendimentos S.A. (Consolidada com a XPAR) e da Triage Empreendimentos e Participações S.A., acompanhada da abertura das dívidas e financiamentos por banco e operação, bem como cronograma de amortização da dívida aberta por operação, referente ao ano de 2019; - Cópias dos Laudos de Avaliação atualizados de todos os imóveis de propriedade da Partage Empreendimentos S.A.; - (i) relatório gerencial semestral para fins de acompanhamento da ocorrência de qualquer condição suspensiva, caso haja e, (ii) planilha indicando o valor dos créditos imobiliários representados integralmente pelas CCI e a data em que foram depositados na Conta Centralizadora, desde o início da operação até o 2º semestre/2019, na forma da cl. 6.1.1 (v) do Contrato de Cessão; No que se refere a AGT de 01/07/2019, restam pendentes com relação a cada uma das Cedentes: - Cópia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidão de distribuição da Justiça do Trabalho pelo período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidões dos distribuidores de ações cíveis e criminais da Justiça Federal - período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópias das Certidões dos distribuidores cíveis - finalidade: processos extintos e em andamento (abrangendo executivos fiscais municipais e estaduais, família, pedidos de falência e recuperação judicial, bem como juizado especial - período de 10 (dez) anos, emitida em nome de condomínio, se aplicável; - Cópia da Declaração de inexistência de despesas condominiais, firmada pelo síndico com firma reconhecida, acompanhada de cópia autenticada da respectiva ata de eleição, se aplicável; - Cópia da Certidões de todos os cartórios de registro de títulos e documentos das cidades onde se mantém estabelecimento, referente aos últimos 05 anos; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Estaduais e Federais de Segunda Instância com Jurisdição sobre a comarca de SP com relação a feitos de sua competência originária; - Cópia da Certidão Negativa de contribuições previdenciárias e de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal; - Cópia da Certidão Simplificada, expedida pela Junta Comercial; - Cópia da Certidão das Promotorias Gerais de Justiça do Meio Ambiente (Inquéritos Cíveis Públicos, expedida na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Cartórios de Protesto, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Criminais e de Execuções Criminais, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores de Falências e Concordatas, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Cíveis, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão das Promotorias da Justiça de Acidente do Trabalho, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores da Justiça do Trabalho, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão Negativa dos Registros de Distribuição de Executivos Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais e Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Tributos Estaduais, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Regularidade do FGTS - CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal; - Cópia da Certidão Conjunta Negativa da Dívida Ativa da União e de Quitação de Tributos Administrados pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN (Fazenda Nacional e INSS unificada); - Cópia da Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal do Brasil; - Cópia do Livro de ações atualizado; e - Cópia da Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS. No que se refere a AGT de 22/10/2019 restam pendentes: - Aditamento ao Contrato de Cessão, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; e - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (Partage I para exclusão do imóvel em garantia), constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019.</p>	

**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.

<b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 66	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.013.192,75	<b>Quantidade de ativos:</b> 25
<b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 12% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificar junto à Securitizadora se o valor da Razão Mínima de Garantia corresponde a 120% (cento e vinte por cento) da PMT do CRI, referente ao mês de Março de 2020; e - Comprovação da destinação dos recursos (operação antiga).	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, (ii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE correspondente a 60% (sessenta por cento) das Ações de emissão da SPE São José dos Campos S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Ações sobre a totalidade das ações de Emissão da FS Participações S.A., (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário, (v) Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora que receberá os recursos correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário. Na Data de Emissão, as Garantias estão constituídas, mas não registradas, sendo que os respectivos protocolos e registros são condições suspensivas para o pagamento do valor da cessão no âmbito do Contrato de Cessão, consoante item 2.3 do referido contrato.	

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

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

<b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 119	<b>Emissão:</b> 1

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

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

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

<b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 124	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 60.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 60000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/01/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Gerencial, contendo as informações identificadas por lote e que estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de dezembro de 2018 a março de 2020; - Declaração/Relatório de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III das CCB 01 a 04, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, nos termos das cláusulas 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures e os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento GYN04-GO desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Villagio Azzurre desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Alta Vista desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na	

<p>declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, desde a data da emissão da escritura até 31 de dezembro de 2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04, registrado nos RTDs da Cidade de Goiânia /GO e Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, registrado nos RTDs de Goiânia/GO e São Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária 04, registrado no RTD da Cidade de São Mateus/ES; - Cópia da Iteração do Contrato Social da Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 02 BrDU SPE TANGARÁ DA SERRA LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 03 BrDU SPE CUIABÁ 01 LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 04 BrDU SPE SÃO MATEUS LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerramentos de 31/12/2018 e 31/12/2019, nos termos da cláusula 11.1 ?vii? da CCB; - Cópia da Notificação aos Adquirentes dos empreendimentos, acerca da cessão fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da cl. 1.1.7 e 5.1 ?i? do Contrato de Cessão Fiduciária; - Comprovação do pagamento pela Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA. da Cédula de Crédito Bancário e dos respectivos créditos imobiliários, os quais encontram-se vinculados à 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A. (?Dívida?), com a consequente liberação da cessão fiduciária de direitos creditórios referentes aos lotes do Empreendimento 01 (?Condição Suspensiva?), nos termos da cláusula 1.1.3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerram</p> <p><b>Garantias: (i) o Aval, em cada uma das Cédulas; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, 02, 03 e 04; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas 01, 02, 03 e 04.</b></p>
--

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

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

Devedora o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Verificação do Fundo de Reserva, haja vista que nos meses de setembro a dezembro de 2019 o referido fundo apresentou desenquadramento. Cumpra esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 22 contratos de locação lastro (Créditos Imobiliários Lastro) conforme cl. 1.4.8.1 do Contrato de Cessão. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora, o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Cópias dos Relatórios Mensais de medição de obras do Empreendimento referente ao Trimestre anterior, para fins de verificação do andamento das obras do Empreendimento objeto do Contrato de Cessão, nos termos da cl.1.4.6.2 do Contrato de Cessão, referente ao período de Julho de 2019 a Maio de 2020; - Cópia do Relatório Semestral da Destinação de Recursos das obras do Empreendimento, emitido pela Cedente, devidamente assinado pelos representantes legais da Cedente nos moldes do Anexo VII do Contrato de Cessão, referente aos períodos de Abril a Setembro de 2019 e Outubro de 2019 a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Distribuição, devidamente assinado; - Cópia da notificação aos locatários quanto a Cessão Fiduciária; - Cópia do Laudo de Avaliação emitido em fevereiro de 2019, pela Prime Yield ? Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda. - Cópia da Apólice de Seguro do Imóvel em garantia constando a Habitasec como beneficiária/endorso, conforme cl. 3.1.1 e 3.1.2 da AF - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de atualização dos Recebíveis em garantia objeto dos 19 contratos de locação, em caso de alterações nas lojas, devidamente assinado e registrado no RTD de SP/SP e Aracaju/SE; e - Na hipótese da ocorrência do aditamento acima, cópia da notificação aos locatários quanto ao objeto do 1º Aditamento à Cessão Fiduciária.
<b>Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.</b>

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

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

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 147</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 60000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/05/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Balancete Trimestral da ASTN Participações, referente ao 4º Trimestre de 2019 e 1º Trimestre de 2020; - Relatório contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao mesmo empreendimento imobiliário, diferenciando-se pela sua função residencial ou comercial, que tenham sido vendidas nos 06 meses anteriores, referente aos meses de março e abril de 2020; - Via original do 1º Aditamento à CCI, para fins de custódia e, conforme o caso, aditamento na B3; - Cópia assinada do Instrumento de 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Tabatinguera; e - Comprovação do registro da garantia de Alienação Fiduciária e da CCI junto às matrículas dos imóveis abaixo, tendo em vista o não recebimento: (i) Tabatinguera: CCI = endente / 1º Adt. AF de Imóvel = endente; (ii) Baronesa: AF de Imóvel = endente / CCI = endente;	

(iii) Consolidação: AF de Imóvel =endente / CCI =endente; À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30	
<b>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.</b>	

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

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 161</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/06/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: À Sec - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente arquivada na JUCEC; - Cópia do Boletim de Subscrição de Debêntures; - Cópia da Legal Opinion elaborada pelo assessor legal da Operação, nos termos da cláusula 4.7.1 (xi) da Escritura de Emissão; - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Beach Riviera); e - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Summer Park). À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Escritura de Debêntures, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Incorporadora e Construtora PIBB S.A, constando o registro das debêntures em favor da Securitizadora; - Cópia do Contrato Social da MVC, aprovando a Alienação Fiduciária de Quotas, conforme redação estipulada na cláusula 3.2.2 de AF de Quotas, devidamente registrada perante a JUCEC; - Cópia da AGE da Incorporadora e Construtora PIBB, aprovando a emissão da Debênture, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Construção, realizada em 22/10/2019, aprovando a outorga da Garantia Fidejussória, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da MVC Férias e Empreendimentos Turísticos, realizada em 22/10/2019, aprovando a Cessão Fiduciária, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Summer Park, aprovando a AF de Summer Park, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Brisas do Quiraz Empreendimentos, aprovando a AF de Imóveis da Beach Riviera, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia do Instrumento de Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças, celebrado entre a MVC e os cessionários que integram os empreendimentos Beach Riveira e Berberly hills; - Cópia dos Contratos de Financiamento - (i) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 635817-9 e (ii) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 637499-9, devidamente assinados; - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente. - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente.	

**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.

<b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 162	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 64.825.075,07	<b>Quantidade de ativos:</b> 64826
<b>Data de Vencimento:</b> 25/10/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,67% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo III da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral da hipoteca registrada na matrícula nº 41.958 sob R.02 e retificada e ratificada por meio da averbação nº AV.05, constituída em favor do Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S.A, para garantia de dívida no valor total de até R\$ 12.458.976,26, com vencimento de 20/10/2022 (hipoteca); - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo IV da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação Arezzo, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor de Cooperativa de Crédito Livre de Admissão Sul-Serrana -SICOOB, no âmbito da CCB Empréstimo nº 1950441, para garantia da dívida no valor de R\$ 5.081.396,50, com vencimento em 11/01/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da PMI, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor do Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84275-5, para garantia da dívida no valor total de R\$ 1.017.447,90, com vencimento em 12/04/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da ZZAB, os quais encontram cedidos fiduciariamente em favor do Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84632-7, para garantia de dívida no valor total de R\$ 3.000.000,00, com vencimento em 10/05/2021; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrada no cartório competente; - Cópia da matrícula 41.958 constando a Alienação Fiduciária; - Apólice de Seguro vigente conforme cláusula 3.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Comprovação do atendimento/retenção do Fundo de Reserva desde a data da emissão até a presente data.</p>	
<p><b>Garantias:</b> Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.</p>	

<b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 166	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/08/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: À Sec - Verificação do fundo de reserva, referente aos meses de Janeiro a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado nos RTDs POA/RS e SP/SP; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente assinado; - Cópia das matrículas constantes no Anexo III do Contrato de Cessão com o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóvel; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores; e - Demais obrigações pendentes objeto de notificação às Devedoras com a Securitizadora em cópia. À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.</p>	



<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 167</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 56000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/03/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Balancete Trimestral, referente ao 1º Trimestre de 2020 do período encerrado em março. (SEI Incorporações e ASTN); - Cópia da Demonstrações Financeiras Consolidadas com parecer dos auditores independentes, da SEI Incorporação e Participação; ASTN Participações S.A, referente ao ano de 2019; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; - Declaração/Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Outubro de 2019 a Março de 2020; - Caso as garantias reais acima tenham sido finalizadas, cópia do 1º Aditamento à Escritura de Debêntures para contemplar a Garantira Real constituída, devidamente registradas na JUCESP e no RTD SP/SP, nos termos da cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; [EM REGISTRO]	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 169</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4000</b>
<b>Data de Vencimento: 28/09/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.</b>	

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

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 173</b>	<b>Emissão: 1</b>

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 4000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/03/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 175	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.600.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20600
<b>Data de Vencimento:</b> 30/10/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Pendências: à Sec: - Cópia do Laudo de Avaliação do Empreendimento Imobiliário. Para caso o Empreendimento Imobiliário fique mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas. Caso o empreendimento não tenha ficado 06 meses sem venda, gentileza informar para retirarmos a pendência. à Devedora - Formalização e registro das Escrituras de Compra e Venda, bem como, a constituição do Instrumento de Alienação Fiduciária dos referidos imóveis em favor da Securitizadora, nos termos do Anexo III.I do Contrato de Cessão de Créditos (Matrículas 14.410 e 114.067); - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados (Atlantica Ocean View e Praia Grande); e - Cópia das matrículas dos imóveis constando o registro da Alienação Fiduciária (Atlantica Ocean View e Praia Grande).	
<b>Garantias:</b> Serão constituídas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 176	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.320.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20320
<b>Data de Vencimento:</b> 26/10/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terravile - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds	
<b>Garantias:</b> São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.	

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

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

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

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

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

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 191	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 21000
<b>Data de Vencimento:</b> 26/09/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	

<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

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

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

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

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

<b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 198	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	

<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança.	

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

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

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

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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

### ***Declaração do Coordenador Líder***

**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 seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª emissão ("Emissão"), em que o próprio Coordenador Líder atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Adicionalmente, em atendimento aos requisitos estabelecidos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE declara que adotou os seguintes procedimentos:

- (i) Formalizou a prestação de serviços contratados para distribuição da oferta pública de valores mobiliários; e
- (ii) Avaliou: (I) a consistência de documentos entregues pelo emissor do valor mobiliário; (II) os ativos e/ou direitos utilizados como lastros e garantias da operação, previamente à emissão; e (III) os aspectos financeiros da operação no que se refere aos seus riscos, possibilidade de fraudes e eventuais restrições de ativos ou direitos utilizados como lastros e/ou garantias na oferta.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 15 de fevereiro de 2022.

---

#### **Habitasec Securitizadora S.A.**

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
Cargo: Diretor

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza  
Cargo: Procuradora

(Anexo XI do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

**PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (DESPESAS FUTURAS)**

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Matrícula nº 37.073 do Registro de Imóveis de Campos Novos/SC Endereço: Rua Projetada "H", Quadra 03, Loteamento Parque Santa Clara, SC 135, Campos Novos/SC ("Empreendimento Florenças IX")	Bess Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 79.378.980/0001	Não	1.000.000,00	20%	5.003.000,00	Não
Matrícula nº 37.059 do Registro de Imóveis de Campos Novos/SC Endereço: Rua Projetada "I", Quadra 04, Loteamento Parque Santa Clara, SC 135,	Bess Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 79.378.980/0001	Não	1.300.000,00	26%	4.181.000,00	Não



IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Campos Novos/SC ("Empreendimento Florenças XII")						
NãoMatrícula nº 37.058 do Registro de Imóveis de Campos Novos/SC Endereço: Rua Projetada "J", Quadra 08, Loteamento Parque Santa Clara, SC 135, Campos Novos/SC ("Empreendimento Florenças XIII")	Bess Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 79.378.980/0001	Não	2.700.000,00	54%	3.433.500,00	Não
matrícula nº 33.521 do Registro de Imóveis de Campos Novos/SC Endereço: Rua Coronel Farrapo, nº 546, Bairro Centro, Campos Novos/ SC ("Empreendimento High Line")	Suzi Adriana Lyra de Moraes, inscrita sob o CPF: 893.436.709-15, e Claudir José de Moraes, inscrito sob o CPF: 825.026.099-68	Não	11.000.000,00	100%	7.144.414,00	Não
matrícula nº 35.780 do Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de	Florença Joaçaba Empreendimentos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº	Não	5.000.000	50%	27.022.702,20	Não

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENHIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENHIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Joaçaba/SC Endereço: Rua Clair Costenaro, s/nº, Bairro Vila Remor, Joaçaba/SC ("Empreendimento Joaçaba")	36.618.229/0001-31					
matrícula nº 25.414 do Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Curitibanos/SC Endereço: Estrada CTM 040, s/nº, Bairro Bom Jesus	Florencia Curitibanos Empreendimentos LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 39.316.411/0001-26	Não	5.000.000,00	50%	23.598.702,2	Não
	<b>TOTAL</b>		<b>R\$</b>	<b>100,0%</b>		Não

(Anexo XII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 326ª, 327ª e 328ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

### CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO FUTURA DOS RECURSOS

EMPREENDIMENTO/ MAT/RGI	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhões)						
		1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
		S	S	S	S	s	s	S
		2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	
Matrícula nº 37.073 do Registro de Imóveis de Campos Novos/SC (Empreendimento Florença IX)	1,0	1,0	---	---	---	---	--	---
Matrícula nº 37.059 do Registro de Imóveis de Campos Novos/SC (Empreendimento Florença XII)	1,3	1,2	0,1	---	---	---	---	---
Matrícula nº 37.058 do Registro de Imóveis de	2,7	1,4	1,0	0,3	---	---	---	---

Campos Novos/SC (Empreendimento Florença XIII)								
Matrícula nº 33.521 do Registro de Imóveis de Campos Novos/SC (Empreendimento High Line)	11,0	3,0	2,0	2,0	1,5	1,5	1,0	
Matrícula nº 25.414 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Curitibanos/SC (Empreendimento Curitibanos)	5,0	----	3	2	---	---	---	---
Matrícula nº 35.780 do Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba/SC (Empreendimento Joaçaba)	5,0	3	2	---	---	---	---	---

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

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente 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 2019	R\$ 5.906.600,00
01 a 12 de 2020	R\$ 8.297.310,00
01 a 12 de 2021	R\$ 10.603.077,40
<b>Total</b>	<b>R\$ 24.806.987,00</b>

Modelo De Declaração Financeira De Destinação Dos Recursos

Período: \_\_ / \_\_ / \_\_ até \_\_ / \_\_ / \_\_

**RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Coronel Farrapo, 546, Bairro Centro, CEP 89.620-000, Município de Campos Novos, Estado de Santa Catarina, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 17.960.852/0001-23 ("Emitente"), declara, em cumprimento ao disposto na Cláusula [x] da Cédula de Crédito Bancário nº [=], emitida pela Emitente em [x], que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da respectiva CCB foram utilizados até a presente data e no respectivo semestre, para o desenvolvimento de projetos de natureza imobiliária, conforme descrito abaixo:

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Cartório/ Matrícula nº	CNPJ/MF	Nº da Nota Fiscal (NF-e)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: Incorporação, Infraestrutura, Construção e Outros	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	100%	R\$ [=]
Total utilizado no semestre						[=]%	R\$ [=]
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data						[=]%	R\$ [=]
Valor Líquido da Oferta a destinar						[=]%	R\$ [=]
Valor da Oferta							R\$ [•]
Valor Líquido da Oferta							R\$ [•]

[local e data]

**RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

## Assinatura Digital

Nome do Documento: TS-CRIRAUM-2022FEV15-VAssintura.pdf

Situação do Documento: Assinado

Tipo do Documento: Contrato

Data de Criação: 15/02/2022 21:30:33 BRT

Hash (SHA512) do Original:

aacf5141bca12ef960cdb713b71729bda927d6f8676b1345e7059d85c7887f55ab9e077945b992b503f9f9813e5c12736546b7b18693b57578c27f4f654a4998

## Arquivos

Documento Original:

[https://storage.googleapis.com/certifier-api-storage-live/6f3496a0-a7bd-4673-88dd-0f2986d44219/TS-CRIRAUM-2022FEV15-VAssintura\\_original.pdf](https://storage.googleapis.com/certifier-api-storage-live/6f3496a0-a7bd-4673-88dd-0f2986d44219/TS-CRIRAUM-2022FEV15-VAssintura_original.pdf)

Arquivo de Assinatura:

[https://storage.googleapis.com/certifier-api-storage-live/6f3496a0-a7bd-4673-88dd-0f2986d44219/TS-CRIRAUM-2022FEV15-VAssintura\\_signed.p7s](https://storage.googleapis.com/certifier-api-storage-live/6f3496a0-a7bd-4673-88dd-0f2986d44219/TS-CRIRAUM-2022FEV15-VAssintura_signed.p7s)

## Assinaturas

Alexandra Martins Catoira

16/02/2022 09:37:36 BRT

CPF: 362.321.978-95

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: [alexandra.catoira@habitasec.com.br](mailto:alexandra.catoira@habitasec.com.br)

ICP-Brasil: ✓

Representado: Alexandra Martins Catoira

Papel: Testemunha

Bianca Galdino Batistela

16/02/2022 10:12:15 BRT

CPF: 090.766.477-63

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: [Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br](mailto:Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br)

ICP-Brasil: ✓

Representado: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Papel: Representante da Empresa

Bianca Galdino Batistela

16/02/2022 10:12:24 BRT

CPF: 090.766.477-63

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: [Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br](mailto:Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br)

ICP-Brasil: ✓

Representado: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Papel: Representante da Empresa

Bianca Galdino Batistela

16/02/2022 10:12:32 BRT

CPF: 090.766.477-63

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: [Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br](mailto:Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br)

ICP-Brasil: ✓



Representado: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Papel: Representante da Empresa

Nathalia Guedes Esteves

16/02/2022 10:14:39 BRT

CPF: 107.606.197-43  
E-mail: [Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br](mailto:Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br)

Assinatura íntegra:   
ICP-Brasil: 


Representado: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Papel: Representante da Empresa

Nathalia Guedes Esteves

16/02/2022 10:14:49 BRT

CPF: 107.606.197-43

Assinatura íntegra: 

E-mail: [Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br](mailto:Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br)

ICP-Brasil: 


Representado: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Papel: Representante da Empresa

Nathalia Guedes Esteves

16/02/2022 10:14:58 BRT

CPF: 107.606.197-43

Assinatura íntegra: 

E-mail: [Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br](mailto:Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br)

ICP-Brasil: 

Representado: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Papel: Representante da Empresa


João Vitor Monteiro Centeno Risques

16/02/2022 10:16:26 BRT

CPF: 127.343.757-88

Assinatura íntegra: 

E-mail: [joao.risques@habitasec.com.br](mailto:joao.risques@habitasec.com.br)

ICP-Brasil: 

Representado: João Vitor Monteiro Centeno Risques

Papel: Testemunha

Marcos Ribeiro do Valle Neto

16/02/2022 10:33:04 BRT

CPF: 308.200.418-07

Assinatura íntegra: 

E-mail: [mrvalle@habitasec.com.br](mailto:mrvalle@habitasec.com.br)

ICP-Brasil: 

Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Papel: Representante da Empresa

Marcos Ribeiro do Valle Neto

16/02/2022 10:33:14 BRT

CPF: 308.200.418-07

Assinatura íntegra: 

E-mail: [mrvalle@habitasec.com.br](mailto:mrvalle@habitasec.com.br)

ICP-Brasil: 

Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Papel: Representante da Empresa

Marcos Ribeiro do Valle Neto

16/02/2022 10:33:22 BRT

CPF: 308.200.418-07

Assinatura íntegra: 

E-mail: [mrvalle@habitasec.com.br](mailto:mrvalle@habitasec.com.br)

ICP-Brasil: 

Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Papel: Representante da Empresa

Rosemeire Ribeiro de Souza

16/02/2022 12:07:11 BRT

CPF: 332.537.318-63

Assinatura íntegra: 

E-mail: [rose@habitasec.com.br](mailto:rose@habitasec.com.br)

ICP-Brasil: 

Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



Papel: Representante da Empresa

Rosemeire Ribeiro de Souza

16/02/2022 12:07:20 BRT

CPF: 332.537.318-63

Assinatura Íntegra: 

E-mail: [rose@habitasec.com.br](mailto:rose@habitasec.com.br)

ICP-Brasil: 


Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Papel: Representante da Empresa

Rosemeire Ribeiro de Souza

16/02/2022 12:07:29 BRT

CPF: 332.537.318-63

Assinatura Íntegra: 

E-mail: [rose@habitasec.com.br](mailto:rose@habitasec.com.br)

ICP-Brasil: 

Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Papel: Representante da Empresa

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

16/02/2022 14:53:04 BRT

CPF: 001.362.577-20

Assinatura Íntegra: 

E-mail: [Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br](mailto:Nathalia.esteves@oliveiratrust.com.br)

ICP-Brasil: 

Representado: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Papel: Representante da Empresa