

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

companhia aberta

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

Datado de 28 de junho de 2022

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

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

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 25 da Medida Provisória 1.103 e da Resolução CVM nº 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04531-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização CRI 8” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários Cedidos (conforme adiante definido) aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 8ª emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 21 da Medida Provisória nº 1.103, a Resolução CVM nº 60, a Instrução CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Oferta (conforme abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” O (i) “*Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 06 de outubro de 2021 entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do foi aditado o Contrato de

Alienação Fiduciária de Imóvel de forma a prever o compartilhamento da garantia de Alienação Fiduciária entre as Obrigações Garantidas CRI 286 e as Obrigações Garantidas CRI 258; (ii) o “*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 10 de novembro de 2021 entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do foi aditado o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel de forma a prever o compartilhamento da garantia de Alienação Fiduciária entre as Obrigações Garantidas CRI 286, as Obrigações Garantidas CRI 258 e as Obrigações Garantidas CRI 291; (iii) o “*Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 16 de fevereiro de 2022, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do foi aditado o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel de forma a prever o compartilhamento da garantia de Alienação Fiduciária entre as Obrigações Garantidas CRI 286, as Obrigações Garantidas CRI 258, as Obrigações Garantidas CRI 291 e as Obrigações Garantidas CRI 310; e (iv) o Quarto Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

“Agente Fiduciário”

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

“Alienação Fiduciária de Imóvel”

A alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente à ser constituída pela Cedente em favor da Securitizadora, tão logo aprovados pelos Titulares de CRI 258, CRI 286, CRI 291 e CRI 310, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da qual a Cedente transferirá à Securitizadora a propriedade fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, observado o Compartilhamento da Alienação Fiduciária de Imóvel.

“ANBIMA”

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62.

<u>“Aplicações Financeiras”</u>	Os títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A.
<u>“Assembleia Geral”</u>	A assembleia geral de titulares de CRI, a ser realizada na forma da Cláusula Décima Primeira deste Termo de Securitização.
<u>“Atualização Monetária”</u>	A atualização monetária dos CRI, estabelecidos no item 3.1., (g) abaixo.
<u>“Banco Liquidante”</u>	ITAÚ UNIBANCO S.A. , 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/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
<u>“B3”</u>	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO , 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, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
<u>“Boletins de Subscrição”</u>	Os 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>“CCI nº 1”</u>	A cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Cedidos decorrentes do Contrato de Locação BTS 1, conforme Anexo I deste Termo de Securitização.
<u>“CCI nº 2”</u>	A cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Cedidos decorrentes do Contrato de Locação BTS 2, conforme Anexo I deste Termo de Securitização.
<u>“CCI nº 3”</u>	A cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, representativa da integralidade

dos Créditos Imobiliários Cedidos decorrentes do Contrato de Locação BTS 3, conforme Anexo I deste Termo de Securitização.

“CCI nº 4”

A cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Cedidos decorrentes do Contrato de Locação BTS 4, conforme Anexo I deste Termo de Securitização.

“CCI nº 5”

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Cedidos decorrentes do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva, conforme Anexo I deste Termo de Securitização.

“CCI” ou “CCI CRI 8”

Significa a CCI nº 1, a CCI nº 2, a CCI nº 3, a CCI nº 4 e a CCI nº 5, quando referidas em conjunto.

“CCI CRI 258”

Significa as 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias sob série única, número 001 e 002, respectivamente, emitidas nos termos do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, celebrado em 30 de julho de 2021 entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição custodiante, vinculadas aos CRI 258.

“CCI CRI 286”

Significa as 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias sob série única, número 001 e 002, respectivamente, emitidas nos termos do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, celebrado em 6 de outubro de 2021 entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição custodiante, vinculadas aos CRI 286.

“CCI CRI 291”

Significa as 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias sob série única, número 001 e 002, respectivamente, emitidas nos termos do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e*

Outras Avenças”, celebrado em 10 de novembro de 2021 entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição custodiante, vinculadas aos CRI 291.

“CCI CRI 310”

Significa as 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias sob série única, número 001 e 002, respectivamente, emitidas nos termos do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, celebrado em 16 de fevereiro de 2022 entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição custodiante, vinculadas aos CRI 310.

“Cedente”

LOGOS EXTREMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Xingu, 350, conjunto 1203, sala 02, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06455-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.177.383/0001-92.

“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 Parcelas Subsequentes”

São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento, à Cedente, das parcelas do Preço de Aquisição subsequentes à Primeira Parcela, conforme previstas no Contrato de Cessão.

“Condições Precedentes Primeira Parcela”

São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da Primeira Parcela do Preço de Aquisição à Cedente, conforme previstas no Contrato de Cessão.

“Construtora”

Significa a **DIASE CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.616.538/0001-13, com sede na Cidade de Barueri, estado de São Paulo, à Alameda Xingu, nº 350, conjunto 1204, sala 01, Alphaville Industrial, CEP 06455-030.

<u>“Conta Centralizadora”</u>	Conta corrente nº 13402-8, mantida na agência nº 7307 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários Cedidos serão recebidos para pagamento dos CRI.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado em 30 de julho de 2021 entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aditado.
<u>“Contrato de Cessão CRI 258”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , celebrado em 30 de julho de 2021 entre a Cedente, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários Cedidos CRI 258, a Emissora, na qualidade de cessionária, e a Fiadora, na qualidade de fiadora, por meio do qual a Cedente cedeu parte dos Créditos Imobiliários Totais Via Varejo à Emissora.
<u>“Contrato de Cessão CRI 286”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , celebrado em 6 de outubro de 2021 entre a Cedente, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários Cedidos CRI 286, a Emissora, na qualidade de cessionária, e a Fiadora, na qualidade de fiadora, por meio do qual a Cedente cedeu parte dos Créditos Imobiliários Totais Via Varejo à Emissora.
<u>“Contrato de Cessão CRI 291”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , celebrado em 10 de novembro de 2021 entre a Cedente, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários Cedidos CRI 291, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Nova Locatária, na qualidade de interveniente anuente, e a Fiadora, na qualidade de fiadora, por meio do qual a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários Cedidos 291 à Emissora.
<u>“Contrato de Cessão CRI 310”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , celebrado em 16 de fevereiro de 2022 entre a Cedente, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários Cedidos CRI 310, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Nova Locatária, na qualidade de interveniente anuente, e a Fiadora, na qualidade de fiadora, por meio do qual a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários Cedidos 310 à Emissora.

“Contrato de Cessão CRI 8” ou “Contrato de Cessão” O *“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado em 28 de junho de 2022 entre a Cedente, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários Cedidos, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Nova Locatária, na qualidade de interveniente anuente, e a Fiadora, na qualidade de fiadora, por meio do qual a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários Cedidos à Emissora.

“Contratos de Cessão” O Contrato de Cessão CRI 258, o Contrato de Cessão CRI 286, o Contrato de Cessão CRI 291, o Contrato de Cessão CRI 310, e o Contrato de Cessão CRI 8 quando referidos em conjunto.

“Contratos de Locação BTS” Os (i) *“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel e Outras Avenças”* celebrado em 10 de maio de 2022 entre a Cedente, na qualidade de locadora, a Dr. Oetker, na qualidade de locatária, e a Construtora, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Locação BTS 1”); (ii) *“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial sob a Modalidade Built to Suit e Outras Avenças”* celebrado em 12 de maio de 2022 entre a Cedente, na qualidade de locadora, a Friovix, na qualidade de locatária, e a Construtora, na qualidade de interveniente anuente, cujos termos e condições do aluguel do Imóvel se encontram originalmente pactuados no *“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial sob a Modalidade Built to Suit e Outras Avenças”*, celebrado entre a Logos e a Friovix em 07 de outubro de 2021 (“Contrato de Locação BTS 2”); (iii) *“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel e Outras Avenças”* celebrado em 26 de maio de 2022 entre a Cedente, na qualidade de locadora, a Omega, na qualidade de locatária, e a Construtora, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Locação BTS 3”); e (iv) *“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel e Outras Avenças”* celebrado 31 de maio de 2022 entre a Cedente, na qualidade de locadora, a Tudo de Bicho, na qualidade de locatária, e a Construtora, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Locação BTS 4”), quando mencionados em conjunto.

“Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva” O *“Instrumento Particular de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças”*, celebrado em 28 de junho de 2022 entre a Cedente, na qualidade de locadora, e a Nova Locatária, na qualidade de locatária.

<u>“Contratos de Locação”</u>	Os Contratos de Locação BTS e o Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva, quando mencionados em conjunto.
<u>“Créditos Imobiliários Cedidos CRI 258”</u>	Significa o equivalente a 55,51% (cinquenta e cinco inteiros e cinquenta e um centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais Via Varejo, nos termos do Contrato de Cessão CRI 258, consubstanciados pelas CCI CRI 258, os quais englobam, além do valor dos aluguéis, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais.
<u>“Créditos Imobiliários Cedidos CRI 286”</u>	Significa o equivalente a 34,49% (trinta e quatro inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais Via Varejo, nos termos do Contrato de Cessão CRI 286, consubstanciados pelas CCI CRI 286, os quais englobam, além do valor dos aluguéis, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais.
<u>“Créditos Imobiliários Cedidos CRI 291”</u>	Significa o equivalente a 90,00% (noventa inteiros por cento) totalidade dos Créditos Imobiliários Totais 291, nos termos do Contrato de Cessão CRI 291, consubstanciados pelas CCI CRI 291, os quais englobam, além do valor dos aluguéis, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais.
<u>“Créditos Imobiliários Cedidos CRI 310”</u>	Significa o equivalente a 90,00% (noventa inteiros por cento) totalidade dos Créditos Imobiliários Totais 291, nos termos do Contrato de Cessão CRI 310, consubstanciados pelas CCI CRI 310, os quais englobam, além do valor dos aluguéis, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais.
<u>“Créditos Imobiliários Cedidos CRI 8” ou “Créditos Imobiliários Cedidos”</u>	Significa o equivalente a (i) 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Totais decorrentes do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva; e (ii) 90% (noventa por cento) dos Créditos Imobiliários

Totais decorrentes de cada um dos Contratos de Locação BTS, nos termos do Contrato de Cessão, consubstanciados pelas CCI, os quais englobam, além do valor dos aluguéis, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação.

“Créditos Imobiliários Totais JSL” Significa a totalidade dos créditos imobiliários vinculados aos CRI 291, quais sejam, os Créditos Imobiliários Cedidos CRI 291, os quais englobam, além do valor dos aluguéis, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais.

“Créditos Imobiliários Totais Via Varejo” Significa a totalidade dos créditos imobiliários vinculados aos CRI 258 e aos CRI 286, quais sejam, os Créditos Imobiliários Cedidos CRI 258 e os Créditos Imobiliários Cedidos CRI 286, os quais englobam, além do valor dos aluguéis, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais.

“Créditos Imobiliários Totais Friovix” Significa a totalidade dos créditos imobiliários vinculados aos CRI 310 e aos CRI 310, quais sejam, os Créditos Imobiliários Cedidos CRI 310 e os Créditos Imobiliários Cedidos CRI 310, os quais englobam, além do valor dos aluguéis, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais

“Créditos Imobiliários Totais” Significa a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, os quais englobam, além do valor dos aluguéis, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação.

“CRI 258” Os certificados de recebíveis imobiliários da 258ª série da 1ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Cedidos CRI 258, por meio da formalização do Termo de Securitização CRI 258, nos

termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e da Instrução CVM nº 414.

“CRI 286”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 286ª série da 1ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Cedidos CRI 286, por meio da formalização do Termo de Securitização CRI 286, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e da Instrução CVM nº 414.

“CRI 291”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 291ª série da 1ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Cedidos CRI 291, por meio da formalização do Termo de Securitização 291, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e da Instrução CVM nº 414.

“CRI 310”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 310ª série da 1ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Cedidos CRI 310, por meio da formalização do Termo de Securitização 310, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e da Instrução CVM nº 414.

“CRI 8” ou “CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 8ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Cedidos, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 21 da Medida Provisória 1.103, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e da Resolução CVM nº 60.

“CRI em Circulação”

Para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Cedente e pela Emissora e os de titularidade de sociedades controladoras, controladas ou coligadas a esta.

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, criada pela Lei nº 6.385, 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/ME sob o nº 29.507.878/0001-08.

“Data de Emissão” ou “Data de Emissão dos CRI” 28 de junho de 2022.

“Data de Emissão das CCI” 28 de junho de 2022.

“Data de Integralização” Significa qualquer data em que ocorrer a integralização de CRI pelos Investidores Profissionais.

“Data de Vencimento” ou “Data de Vencimento dos CRI” 20 de junho de 2042.

“Dia Útil” ou “Dias Úteis” Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

“Documentos da Operação” Os documentos que integram a Emissão, quais sejam: (i) o Contrato de Cessão; (ii) os Contratos de Locação BTS, (iii) o Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva, (iv) a Escritura de Emissão de CCI, (v) este Termo de Securitização, (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e os Aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (vii) os boletins de subscrição dos CRI, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que venham a ser celebrados e que integrem a Operação de Securitização.

“Emissão CRI 258” 258ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora.

“Emissão CRI 286” 286ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora.

“Emissão CRI 291” 291ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora.

“Emissão CRI 310” 310ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora.

“Emissão CRI 8” ou “Emissão” 1ª série da 8ª emissão de CRI da Emissora.

“Emissora” ou “Securitizadora” A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.

“Escritura de Emissão de CCI” É o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral e Fracionárias, sem Garantia Real, sob a Forma*

Escritural e Outras Avenças” celebrado em 28 de junho de 2022 entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

“Escriturador”

O **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/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora.

“Fiadora” ou “Nova Locatária”

Significa a **BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO EXTREMA S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais, na Rua Izaura Franco de Oliveira, nº 759, Sala 11, VK Office, Bairro da Ponte Nova, CEP 37640-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.116.234/0001-71.

“Fiança”

A fiança outorgada pela Fiadora, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, no âmbito do Contrato de Cessão.

“Fundo de Liquidez”

O fundo a ser constituído pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão, com a finalidade de garantir o pagamento do Ajuste de Preço, nos termos do Contrato de Cessão.

“Fundo de Reserva”

O fundo de reserva constituído pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão, com a finalidade de garantir o pagamento das Obrigações Garantidas.

“Galpão Logístico”

O condomínio logístico a ser construído nos termos dos Contratos de Locação BTS, o qual será composto por galpões logísticos, dentre eles o galpão logístico cujos recursos de aluguel serão objeto de cessão pela Cedente à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão.

“Garantias”

A Fiança e a Alienação Fiduciária de Imóvel, quando mencionadas em conjunto.

“IGPM/FGV”

É o Índice Geral de Preços – Mercado – IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

“Imóvel” ou “Imóvel Alienado Fiduciariamente”

Significa, em conjunto, (i) imóvel objeto da matrícula nº 22.385, do Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG, nela devidamente descrito e caracterizado; (ii) imóvel objeto da matrícula nº 1.257, do

Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG, nela devidamente descrito e caracterizado; e (iii) imóvel objeto da matrícula nº 23.754, do Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG, nela devidamente descrito e caracterizado; sob os quais será desenvolvido e construído, pela Cedente, em conjunto com a Construtora, o Galpão Logístico.

“Instituição Custodiante”

Significa **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

“Instrução CVM nº 400”

Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

“Instrução CVM nº 476”

A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

“Investidor(es)” ou “Titular(es) dos CRI”

Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão.

“Investidores Profissionais”

Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

“Investidores Qualificados”

Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.

“IPCA/IBGE”

É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, conforme publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“JUCESP”

É a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Juros Remuneratórios”

É a remuneração devida aos titulares dos CRI, conforme estabelecida na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização.

“Lei nº 6.385”

A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“Lei nº 6.404”

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei nº 9.514”

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

“Lei nº 10.931”

A 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 Código Civil, e dá outras providências.

“Lei nº 11.033”

A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

“Lei nº 11.101”

A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que dispõe sobre a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

“Locatários”

A **(i) DR. OETKER BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.193.496/0001-51 (“Dr. Oetker”); **(ii) FRIOVIX COMÉRCIO DE REFRIGERAÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.316.105/0016-05 (“Friovix”); **(iii) OMEGA X EX TRANSPORTES LTDA. EPP**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.664.391/0001-16 (“Omega”); **(iv) TUDO DE BICHO COMÉRCIO E IMPORTADORA DE PRODUTOS PET S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.164.939/0001-64 (“Tudo de Bicho”), e a Nova Locatária, quando referidas em conjunto.

“Locatários”

As Locatárias e a Nova Locatária, quando referidas em conjunto.

“Medida Provisória 1.103”

A Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022.

“Montante Mínimo”

Significa o montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondente ao valor mínimo dos CRI a ser obrigatoriamente subscrito e integralizado.

“Obrigações Garantidas CRI 258”

Em garantia das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pela Fiadora no Contrato de Cessão CRI 258, no Termo de Securitização CRI 258 e/ou nos demais documentos da operação do CRI 258, relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do valor de principal e dos juros remuneratórios dos CRI 258, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias,

presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos CRI 258, incluindo, mas não se limitando, pagamento de quaisquer montantes e/ou despesas relacionados ao patrimônio separado dos CRI 258, inclusive, mas não se limitando, a amortização, remuneração e atualização monetária dos CRI 258, multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas do patrimônio separado dos CRI 258, despesas com cartórios e custas judiciais.

“Obrigações Garantidas CRI 286”

Em garantia das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pela Fiadora no Contrato de Cessão CRI 286, no Termo de Securitização CRI 286 e/ou nos demais documentos da operação do CRI 286, relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do valor de principal e dos juros remuneratórios dos CRI 286, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos CRI 286, incluindo, mas não se limitando, pagamento de quaisquer montantes e/ou despesas relacionados ao patrimônio separado dos CRI 286, inclusive, mas não se limitando, a amortização, remuneração e atualização monetária dos CRI 286, multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas do patrimônio separado dos CRI 286, despesas com cartórios e custas judiciais.

“Obrigações Garantidas CRI 291”

Em garantia das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pela Fiadora no Contrato de Cessão CRI 291, no Termo de Securitização CRI 291 e/ou nos demais Documentos da Operação, relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do valor de principal e dos juros remuneratórios dos CRI 291, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos CRI 291, incluindo, mas não se limitando, pagamento de quaisquer montantes e/ou despesas relacionados ao patrimônio separado dos CRI 291, inclusive, mas não se limitando, a amortização, remuneração e atualização monetária dos CRI 291, multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas do patrimônio separado dos CRI 291, despesas com cartórios e custas judiciais.

“Obrigações Garantidas CRI 310”

Em garantia das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pela Fiadora no Contrato de Cessão CRI 310, no Termo de Securitização CRI 310 e/ou nos demais Documentos da Operação, relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do valor de principal e dos juros remuneratórios dos CRI 310, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos CRI 310, incluindo, mas não se limitando, pagamento de quaisquer montantes e/ou despesas relacionados ao patrimônio separado dos CRI 310, inclusive, mas não se limitando, a amortização, remuneração e atualização monetária dos CRI 310, multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas do patrimônio separado dos CRI 310, despesas com cartórios e custas judiciais.

“Obrigações Garantidas CRI 8”

Em garantia das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pela Fiadora no Contrato de Cessão, neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do valor de principal e dos juros remuneratórios dos CRI, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos CRI, incluindo, mas não se limitando, pagamento de quaisquer montantes e/ou despesas relacionados ao Patrimônio Separado dos CRI, inclusive, mas não se limitando, a amortização, remuneração e atualização monetária dos CRI, multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas do Patrimônio Separado dos CRI, despesas com cartórios e custas judiciais.

“Obrigações Garantidas”

As Obrigações Garantidas CRI 258, as Obrigações Garantidas CRI 286, as Obrigações Garantidas CRI 291, as Obrigações Garantidas CRI 310 e as Obrigações Garantidas CRI 8, quando referidas em conjunto.

“Oferta Restrita”

A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. Os CRI serão distribuídos pela Securitizadora e, portanto, sem a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM nº 60.

“Operação de Securitização CRI 258” É a emissão dos CRI 258, objeto do Termo de Securitização CRI 258, com lastro nas CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos CRI 258.

“Operação de Securitização CRI 286” É a emissão dos CRI 286, objeto do Termo de Securitização CRI 286, com lastro nas CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos CRI 286.

“Operação de Securitização CRI 291” É a emissão dos CRI 291, objeto deste Termo de Securitização CRI 291, com lastro nas CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos CRI 291.

“Operação de Securitização CRI 310” É a emissão dos CRI 310, objeto deste Termo de Securitização CRI 310, com lastro nas CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos CRI 310.

“Operação” ou “Operação de Securitização 8” É a emissão dos CRI, objeto deste Termo de Securitização, com lastro nas CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos” A ordem de prioridade na aplicação dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, nos termos dos itens 8.8 deste Termo de Securitização.

“Patrimônio Separado” O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, pelas CCI, pela Conta Centralizadora, pela Alienação Fiduciária, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Liquidez incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Medida Provisória nº 1.103 além dos eventuais rendimentos, livres de impostos, advindos das Aplicações Financeiras, com exceção daqueles decorrentes dos Créditos Imobiliários Cedidos: (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, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

“Prazo de Colocação”

Prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta, na forma dos artigos 7ª-A, 8ª e 8ª-A da Instrução CVM nº 476, até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

“Preço de Aquisição”

O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos, no âmbito do Contrato de Cessão.

“Preço de Integralização”

significa (i) na primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário de cada CRI; e (ii) após a primeira Data de Integralização, se houver, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado de cada CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização, nos termos da cláusula Quarta deste Termo de Securitização.

“Primeira Parcela”

Significa a primeira parcela do Preço de Aquisição liberada à Cedente pela Emissora, no montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a ser realizada após o cumprimento das Condições Precedentes Primeira Parcela, devendo ser descontados da primeira parcela os valores do Fundo de Reserva, do Fundo de Liquidez e das Despesas *Flat*.

“Quarto Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”

O “*Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será aditado o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma a prever o compartilhamento da garantia de Alienação Fiduciária entre as Obrigações Garantidas CRI 8, as Obrigações Garantidas CRI 310, as Obrigações Garantidas CRI 291, as Obrigações Garantidas CRI 286 e as Obrigações Garantidas CRI 258.

<u>“Regime Fiduciário”</u>	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma dos artigos 24 e 25 da Medida Provisória 1.103, da Resolução CVM 60, sobre os Créditos Imobiliários Cedidos, representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
<u>“Remuneração”</u>	A remuneração dos CRI, composta pela atualização monetária e pelos juros remuneratórios estabelecidos no item 5.3 deste Termo de Securitização CRI.
<u>“Resolução CVM nº 17”</u>	Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
<u>“Resolução CVM nº 30”</u>	Significa a Resolução do CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.
<u>“Resolução CVM nº 60”</u>	Significa a Resolução do CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que, dentre outras, dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004.
<u>“Tabela Vigente”</u>	A curva de amortização dos CRI. Inicialmente, a tabela vigente é a tabela constante do <u>Anexo II</u> , que poderá ser alterada ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI.
<u>“Termo de Securitização CRI 258”</u>	Significa o <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 258ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”</i> .
<u>“Termo de Securitização CRI 286”</u>	Significa o <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 286ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”</i> .
<u>“Termo de Securitização CRI 291”</u>	Significa o <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 291ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”</i> .
<u>“Termo de Securitização CRI 310”</u>	Significa o <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 310ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”</i> .

“Valor da Emissão”

O valor total da emissão dos CRI na Data de Emissão, a saber, R\$ 51.131.000,00 (cinquenta e um milhões, cento e trinta e um mil reais)

“Valor Nominal Unitário”

O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto no item 3.1 “f”.

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

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 **Objeto:** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, representados pelas CCI, aos CRI da 1ª série da 8ª emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula Terceira deste Termo de Securitização.

2.1.1 O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta Centralizadora, e somente será liberado, pela Emissora à Cedente, (i) desde que observado o cumprimento das Condições Precedentes Primeira Parcela, no caso da Primeira Parcela, e (iii) desde que observado o cumprimento das Condições Precedentes Parcelas Subsequentes; na forma estabelecida no Contrato de Cessão.

2.2 **Créditos Imobiliários Vinculados:** Para fins do artigo 21 da Medida Provisória nº 1.103, a Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI 8 os Créditos Imobiliários Cedidos CRI 8 com valor nominal total de R\$ 137.392.450,14 (cento e trinta e sete milhões, trezentos e noventa e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais e catorze centavos) na Data de Emissão dos CRI 8, representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos de Locação, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão CRI 8.

2.2.1 O presente Termo de Securitização e o respectivo Regime Fiduciário serão registrados na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, através da declaração contida no Anexo IV deste Termo e na B3, nos termos do §1º do artigo 25 da Medida Provisória 1.103.

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

2.4 **Vinculação dos Créditos Imobiliários Cedidos aos CRI:** Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro

dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora até a data de resgate os CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI, as CCI, o Fundo de Reserva, o Fundo de Liquidez e a Conta Centralizadora:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo 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 CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (e) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (f) averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (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 A titularidade dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada através da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6 As CCI representativas dos Créditos Imobiliários Cedidos foram emitidas sob a forma escritural. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, e será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.6.1 A Instituição Custodiante (i) verificará os requisitos formais do lastro das CCI; (ii) fará a custódia eletrônica de uma via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciará para que as CCI sejam atualizadas, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.6.2 Apenas para fins de esclarecimento, a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos Documentos Comprobatórios recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.6.3 A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.7 Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido. O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos CRI 8 no âmbito do Contrato de Cessão CRI 8 e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão CRI 8 é de R\$ 51.131.000,00 (cinquenta e um milhões, cento e trinta e um mil reais) ("Preço de Aquisição"), sendo certo que o valor a ser liberado pela Emissora à Cedente será o Preço de Aquisição descontadas as retenções realizadas pela Emissora em virtude das Despesas *Flat* e da constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Liquidez, conforme previstas e descritas no Contrato de Cessão CRI 8, conforme autorizado pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão CRI 8, observadas as disposições referentes ao Ajuste de Preço também previstas no Contrato de Cessão CRI 8 ("Preço de Aquisição Líquido").

2.7.1 A liberação do Preço de Aquisição Líquido à Cedente será feita mediante o cumprimento das Condições Precedentes Primeira Parcela e das Condições Precedentes Parcelas Subsequentes, conforme o caso, observando-se os termos e procedimentos indicados no Contrato de Cessão. A Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia de comprovante nesse sentido.

2.8 Garantia Real. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, adicionalmente ao Fundo de Liquidez e ao Fundo de Reserva, será constituída pela Cedente a Alienação Fiduciária de Imóvel por meio do Terceiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.8.1 Compartilhamento de Garantias. A Alienação Fiduciária de Imóvel será compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre os CRI 8, objeto da presente Emissão, os CRI 258, os CRI 286, os CRI 291 e os CRI 310, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor do CRI 258, do CRI 286, do CRI 291, do CRI 310 e do CRI 8, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia ("Compartilhamento da Alienação Fiduciária de Imóvel").

2.8.2 Não haverá qualquer tipo de subordinação entre os CRI 258, os CRI 286, os CRI 291, CRI 310 e os CRI 8.

2.8.3 Qualquer alteração nos instrumentos de constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel dependerá sempre da anuência prévia e expressa dos titulares de CRI 258, dos titulares de CRI 286, dos titulares de CRI 291, dos titulares de CRI 310 e dos titulares de CRI 8 por meio de assembleia geral de titulares de certificados de recebíveis imobiliários de cada série e emissão, realizada em separado, de acordo com o termo de securitização que rege cada uma das séries de CRI 258, CRI 286, CRI 291, CRI 310 e CRI 8.

2.8.4 O Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das Garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista na regulamentação aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação neste sentido. Eventuais custos serão considerados despesas da Emissão e serão de responsabilidade da Cedente.

2.8.5 O valor dos Imóveis em garantia é estimado em R\$ 52.782.400,00 (cinquenta e dois milhões, setecentos e oitenta e dois mil e quatrocentos reais), equivalente ao valor de mercado do Imóvel Garantia, conforme avaliação do Imóvel Garantia, elaborado em outubro de 2021 pela empresa Prime Yield Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda., observado o disposto na cláusula 2.8.1 acima e alínea “g” da cláusula 9.2 abaixo.

2.8.6 O valor mencionado na Cláusula 2.8.5 acima será aquele levado em consideração pelo Agente Fiduciário para emitir seu relatório de verificação anual, especialmente no tocante à suficiência de garantia, em consonância ao disposto na Resolução 17 da CVM.

2.8.7 Garantia Fidejussória: A Fiadora assumiu, no Contrato de Cessão, como fiadora e principal pagadora, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas CRI 8. O Contrato de Cessão deverá ser devidamente registrado nos respectivos Cartórios de registro de títulos e documentos competentes, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua celebração.

2.9 Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476.

2.10 Autorização para a Emissão. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do estatuto social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 02 de março de 2021, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP sob o nº 256.520/21-5.

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 Cedidos, possuem as seguintes características, sem prejuízo de outras descritas neste Termo de Securitização e nos demais documentos relacionados à Emissão:

- (a) **Emissão:** 8ª;
- (b) **Série:** 1ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 51.131 (cinquenta e um mil, cento e trinta e um) CRI na Data de Emissão, observado o Montante Mínimo;
- (d) **Valor Total da Emissão:** R\$ 51.131.000,00 (cinquenta e um milhões, cento e trinta e um mil reais) na Data de Emissão, observado o Montante Mínimo;
- (e) **Distribuição Parcial:** Será admitida distribuição parcial dos CRI, observada a colocação de, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo"), sendo que os CRI 8 não colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora;
- (f) **Valor Nominal Unitário:** os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (g) **Atualização Monetária:** o valor nominal unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado pela variação do IPCA/IBGE ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Aniversário (conforme adiante definido), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário;
- (h) **Juros Remuneratórios dos CRI:** sem prejuízo da Atualização Monetária, os CRI 8 farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 8 ou seu saldo, conforme o caso, correspondente a (i) 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, a partir do primeiro Período de Capitalização até a data de 20 de setembro de 2022 (inclusive); ou (ii) 7,0% (sete inteiros por cento) ao ano, a partir de 20 de setembro de 2022 (exclusive); calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 8 ou desde a data de pagamento de Remuneração dos CRI 8 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita neste Termo de Securitização CRI 8;

- (i) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização Programada:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (k) **Incorporação de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (l) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (m) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (n) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI 28 de junho de 2022;
- (o) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (p) **Data de vencimento final:** 20 de junho de 2041;
- (q) **Prazo de vencimento:** 7.297 (sete mil duzentos e noventa e sete) dias;
- (r) **Garantia flutuante:** não há;
- (s) **Garantia fidejussória:** Fiança;
- (t) **Garantia real:** Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (u) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (v) **Carência:** não há;
- (w) **Subordinação:** não há;

- (x) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
- (y) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
- (z) **Forma:** os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3;
- (aa) **Fatores de Risco:** conforme cláusula 16 deste Termo de Securitização;
- (bb) **Classificação do CRI** (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações): Nível 1: Natureza: corporativo; Nível 2: concentração: concentrado; Nível 3: tipo de segmento (lastro): locação; Nível 4: tipo de contrato: contratos de locação.

3.1.1 Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo. Na falta de disposição legal ou regulamentar, utilizar-se-á o IGPM/FGV, ou aquele que vier a substituí-lo.

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

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

3.3.1 A Oferta Restrita será realizada diretamente pela Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM nº 60 e é destinada apenas a Investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30 e do artigo 3º, da

Instrução CVM nº 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

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

3.3.3 Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos boletins de subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição atestando que: (a) estão cientes que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) estão cientes que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

3.3.4 Será admitida distribuição parcial dos CRI, observada a colocação do Montante Mínimo, sendo que os CRI não colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora.

3.3.5 Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do mínimo previsto, se houver, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

3.3.6 O Valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

3.4 Encerramento da Oferta Restrita. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do início da Oferta, nos termos do artigo 8, §2 da Instrução CVM 476, o que ocorrer primeiro.

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

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

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

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

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

3.6 Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco por agência de classificação de risco.

3.7 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Valor da Cessão.

3.8 Declarações. Para fins de atender o que prevê o inciso IX do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora e pelo Custodiante, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

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

4.2 Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, na primeira Data de Integralização, ou nas demais Datas de Integralização, se houver,

em moeda corrente nacional. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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

4.4 Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1 Forma de Pagamento dos CRI. A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e o pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definidos abaixo, serão realizados pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado de acordo com os procedimentos operacionais da B3, nas datas previstas no Anexo II a este Termo de Securitização (cada uma delas, uma “Data de Pagamento dos CRI” ou “Data de Pagamento”).

5.2 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado pela variação IPCA (“Atualização Monetária”), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos base 360 (trezentos e sessenta), desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Aniversário (conforme adiante definido), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI expresso em reais, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após amortização ou incorporação de atualização e juros remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

onde:

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

NI_k = valor do número índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI (definida na Cláusula 5.1.1 abaixo). Após a Data de Aniversário dos CRI, o “ NI_k ” corresponderá ao valor do número índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês imediatamente anterior ao Mês “k”;

dcp = número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário (conforme definida abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “ dcp ” um número inteiro;

dct = número de dias corridos contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário (conforme definida abaixo), sendo “ dct ” um número inteiro. Para o primeiro período, “ dct ” será igual a quantidade de dias corridos entre o dia 20 (vinte) posterior e antecessor a primeira data de integralização.

Observações:

- 1) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- 2) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 3) O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.
- 4) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

Considera-se data de aniversário o dia 20 (vinte) de cada mês (“Data de Aniversário”), sendo a primeira Data de Aniversário o dia 20 de julho de 2022.

5.3 Juros Remuneratórios. Sem prejuízo da Atualização Monetária, os CRI farão jus a juros remuneratórios equivalentes a (i) 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, a partir do primeiro Período de Capitalização até a data de 20 de setembro de 2022 (inclusive); ou (ii) 7,0% (sete inteiros por cento) ao ano, a partir de 20 de setembro de 2022 (exclusive); a serem pagos conforme cronograma constante no Anexo II deste Termo de Securitização. A Remuneração dos CRI será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula (“Juros Remuneratórios”).

$$J_i = VNa \times (FJ - 1)$$

onde:

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

VNa = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI expresso em reais, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FJ = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

Onde, observado o previsto na cláusula 5.3:

$i = 7,5000$ (sete inteiros e cinquenta centésimos); **ou**

$i = 7,0000$ (sete inteiros);

dcp = conforme definido acima;

dct = conforme definido acima.

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

5.4 Com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Pagamento dos CRI, a Securitizadora deverá realizar o seguinte cálculo e apresentá-lo ao Agente Fiduciário e à Cedente:

$$PA = (PMT_{CRI} - VA)$$

em que:

PA = preço de ajuste calculado com 2 (duas) casas decimais truncadas;

PMT_{CRI} = quantidade mínima de recursos necessária para o pagamento do valor da remuneração e do principal devidos aos titulares dos CRI, de acordo com a Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização, conforme calculada para a respectiva data de pagamento; e

VA = 100% (cem por cento) do valor mensal do Aluguel atualizado, conforme estabelecido nos Contratos de Locação, considerado para fins da respectiva Data de Pagamento.

5.4.1 Sempre que, em uma Data de Pagamento, o “PA” for positivo, o valor correspondente à diferença positiva deverá ser integralmente pago pela Cedente à Securitizadora, a título de ajuste de preço (“Ajuste de Preço”). Por outro lado, sempre que, em uma Data de Pagamento, o “PA” for negativo, o valor correspondente à diferença negativa, até o limite do percentual dos Créditos Imobiliários Cedidos, deverá ser integralmente repassado pela Securitizadora à Cedente, devendo a diferença até o total dos Créditos Imobiliários Cedidos 8 ter a destinação a ser definida pela Cedente.

5.4.2 Para os fins do disposto na cláusula acima, a Securitizadora deverá enviar uma notificação por *e-mail* à Cedente, até as 10h00 do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento, contendo o valor do PA para a Data de Pagamento dos CRI em questão e a respectiva memória de cálculo (“Notificação do PA”).

5.4.3 Caso, em qualquer Data de Pagamento dos CRI, o PA seja positivo, a Cedente compromete-se a pagar à Securitizadora o valor integral do correspondente ao Ajuste de Preço até as 16h00 do mesmo dia em que receberem a Notificação do PA.

5.4.4 Caso, em qualquer Data de Pagamento, o PA seja negativo, a Securitizadora compromete-se a repassar o valor excedente à Cedente no dia útil imediatamente posterior à Data de Pagamento dos CRI em questão.

5.4.5 Caso discorde, única e exclusivamente sob a argumentação de erro de cálculo do valor constante da Notificação de PA, a Cedente poderá enviar notificação por *e-mail* nesse sentido à Securitizadora até as 16h00 no mesmo dia em que receberem a Notificação do PA em questão, apontando o erro ou imprecisão identificado, para que os cálculos sejam revisados em conjunto pela Securitizadora e pela Cedente (“Notificação de Discordância”). A falta de envio da Notificação de Discordância no prazo estabelecido na presente cláusula implicará na aprovação tácita da Cedente com relação à memória de cálculo enviada pela Securitizadora, e, consequentemente, com relação ao valor do PA. A eventual discordância da Cedente com relação ao valor constante de qualquer Notificação de PA não deverá prejudicar ou dar causa a atrasos no pagamento do

correspondente Ajuste de Preço. Tal discordância deverá ser resolvida na forma e prazo estabelecidos na Cláusula 5.4.7 abaixo.

5.4.6 Caso a Cedente não realize o pagamento do Ajuste de Preço até 16h00 do Dia Útil anterior à Data de Pagamento dos CRI, e isso comprovadamente impossibilitar que a Securitizadora realize o respectivo pagamento aos titulares dos CRI na data devida, a Cedente deverá arcar com os encargos moratórios previstos no Contrato e Cessão e neste Termo de Securitização.

5.4.7 Na hipótese prevista na Cláusula 5.4.5 acima, a Securitizadora e o Cedente deverão revisar os cálculos realizados pela Securitizadora e chegar a um consenso com relação ao valor do PA até o evento de pagamento do CRI do mês subsequente, sendo certo que, caso a Securitizadora e o Cedente não cheguem a um consenso com relação aos valores, permanecerá o resultado da apuração realizada pela Securitizadora. Qualquer eventual valor pago a mais pela Cedente em um determinado mês deverá ser descontado no evento de pagamento do CRI a ser realizado no mês subsequente, desde que o referido desconto não afete negativamente o pagamento previsto para o evento.

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

5.6 Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Exceto quando da Data de Vencimento, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários Cedidos pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorra 1 (um) Dia Útil.

5.6.1 A prorrogação prevista no item acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo entre o recebimento dos Créditos Imobiliários Cedidos pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

5.7 Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação do IPCA/IBGE por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA/IBGE, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la, ou no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, conforme procedimentos e quóruns previstos neste Termo de Securitização, de comum acordo com a Cedente, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização

Monetária. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, o último IPCA/IBGE divulgado será utilizado na apuração do IPCA/IBGE e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária para os CRI.

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

5.9 Caso referida Assembleia de Titulares de CRI não se instale em primeira convocação, por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI, de comum acordo com a Cedente, estará sujeita à aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) dos titulares de CRI presentes à assembleia, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI em Circulação. Caso não haja quórum para instalação, em primeira e segunda convocação, ou quórum para deliberação, em primeira e segunda convocação, da assembleia ou caso não haja acordo entre a Cedente e titulares de CRI nos termos descritos acima sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, a Cedente ficará obrigada a adquirir compulsoriamente os Créditos Imobiliários Cedidos e ficará obrigada a pagar à Securitizadora o Preço de Recompra Compulsória (conforme adiante definido), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia de Titulares de CRI, (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, ou (c) de outra data que venha a ser definida em referida assembleia ou (d) até a Data de Vencimento, caso esta ocorra primeiro. Neste caso, o cálculo do Preço de Recompra Compulsória para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar o último IPCA/IBGE divulgado oficialmente.

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

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

5.12 Caso a Cedente não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas no âmbito do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários Cedidos.

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

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1 A Securitizadora deverá promover o resgate antecipado total obrigatório da totalidade dos CRI, sempre que houver a recompra total dos Créditos Imobiliários Cedidos, nos termos do Contrato de Cessão e da cláusula 6.2 e 6.3 abaixo, ou amortizados parcialmente de forma obrigatória, nos termos da cláusula 5.4.1 acima e 6.3 abaixo, sendo certo que, nesses casos, a B3 deverá ser notificada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de resgate ou de amortização, conforme o caso.

6.2 Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos. Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na cláusula 9.1 do Contrato de Cessão (“Eventos de Recompra Compulsória”), observados os respectivos prazos de cura, se houver, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência da ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, para deliberar acerca da **não** realização da recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, por valor correspondente ao saldo devedor dos CRI atualizado e acrescido dos juros remuneratórios até a data do efetivo pagamento do preço de recompra (“Preço de Recompra Compulsória”), devendo a Securitizadora manifestar-se de acordo com orientação deliberada na assembleia geral de Titulares de CRI, sobre a eventual recompra compulsória.

6.2.1 Caso a Assembleia de Titulares de CRI seja instalada em primeira ou em segunda convocação, e os titulares dos CRI representando (a) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à assembleia, desde que os titulares de CRI presentes na Assembleia de Titulares de CRI representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, conforme o caso, decidam pela realização da recompra compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos, a Securitizadora deverá retroceder os Créditos Imobiliários Cedidos, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nesta hipótese, adquirirá, automática e compulsoriamente, os Créditos Imobiliários Cedidos e ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Preço de Recompra Compulsória, com o consequente resgate dos CRI. A Cedente deverá pagar o Preço de Recompra Compulsória em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento pela Cedente de comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora, nos termos previstos no Contrato de Cessão CRI, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios.

6.2.2 Em não ocorrendo a deliberação pela recompra compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos pelo quórum previsto acima, ou caso a assembleia geral de titulares de CRI não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou caso não seja verificado quórum

suficiente para a sua instalação, em primeira e segunda convocação, não será consumada a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos pela Cedente.

6.3 Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Cedidos. A Cedente poderá, a qualquer momento, e desde que esteja adimplente em relação às suas obrigações previstas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, recomprar, no todo ou em parte, nessa última hipótese limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, os Créditos Imobiliários Cedidos, pelo Preço de Recompra Facultativa (conforme adiante definido), observado que a Recompra Facultativa (conforme adiante definido) deverá ocorrer, necessariamente, em uma Data de Pagamento. Neste caso, a Cedente obriga-se a indenizar a Securitizadora, na data da antecipação dos Créditos Imobiliários Cedidos, por todo e qualquer custo e/ou despesa que este venha a incorrer em razão da referida recompra dos Créditos Imobiliários Cedidos ("Recompra Facultativa").

6.3.1 A Recompra Facultativa total ou parcial, conforme o caso, será realizada por valor correspondente ao saldo devedor dos CRI, atualizado até a data do efetivo pagamento do preço da recompra facultativa, acrescido de prêmio equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) multiplicado pela *duration* remanescente do CRI ("Prêmio"), calculado conforme cláusula abaixo ("Preço de Recompra Facultativa"):

O Prêmio será calculado sobre o saldo devedor atualizado pela Remuneração e atualização para a data da Recompra Facultativa, de acordo com a seguinte fórmula:

Prêmio = 1,00% x *Duration*

$$Duration = \sum_k^n \frac{\frac{PMTk}{(1+i)^{\frac{dck}{360}}}}{VNA} \times \frac{1}{360}$$

Duration = prazo médio ponderado dos fluxos de caixa do CRI refletindo o tempo médio necessário para recebimento do valor presente dos referidos fluxos.

PMTk = soma dos juros, atualização monetária e percentual de amortização, conforme identificados no Anexo II do Termo de Securitização, até a data de pagamento antecipado.

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado.

i = Taxa de juros do CRI.

dck = número de dias corridos a decorrer entre a data de pagamento antecipado até a data de pagamento da PMTk.

n = número total de PMT consideradas

k = o número de referência de cada uma das PMTk, conforme previsto no Anexo II do Termo de Securitização.

6.4 Caso venha a ocorrer qualquer evento de recompra dos Créditos Imobiliários Cedidos, nos termos do Contrato de Cessão, e o consequente resgate antecipado dos CRI ou amortização extraordinária do CRI, conforme o caso, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso, de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, efetuando o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios e encargos moratórios, se houver, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou do último pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em até 1 (um) Dia Útil contado do efetivo recebimento dos valores decorrentes da recompra dos Créditos Imobiliários Cedidos.

6.4.1 Os recursos decorrentes da recompra deverão ser integralmente utilizados pela Securitizadora para o resgate ou amortização extraordinária dos CRI, alçando, proporcional e indistintamente, todos os CRI.

6.5 Quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as Obrigações Garantidas CRI 8, incluindo eventuais despesas incorridas, caso ainda existam recursos remanescentes a serem recebidos em decorrência dos Créditos Imobiliários Cedidos, a Securitizadora retrocederá à Cedente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, os referidos Créditos Imobiliários Cedidos, no estado em que se encontrarem, sendo que a Cedente, nesta hipótese, adquirirá, automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários Cedidos sem que seja devido qualquer pagamento à Securitizadora a qualquer título.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1 Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Securitizadora. A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, dos CRI e da própria Securitizadora, mediante publicação na imprensa, nos jornais em que costuma publicar seus atos societários, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência.

7.2 Relatório mensal. A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal contendo, no mínimo, as informações constantes no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo enviar referido relatório à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem, bem como enviá-lo ao Agente Fiduciário.

7.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir no mínimo as informações constantes no Suplemento E da Resolução CVM 60.

7.3 Fornecimento de informações relativas aos Créditos Imobiliários Cedidos: A Securitizadora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do

recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários Cedidos, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Securitizadora por parte da Cedente.

7.3.1 A Securitizadora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Securitizadora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários Cedidos, conforme previstos no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Securitizadora.

7.4 Relatório Anual: A Securitizadora obriga-se desde já a informar e a enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme determina a regulamentação da CVM, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. As informações disponibilizadas acerca do grupo societário da Emissora deverão abranger, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Dentro do prazo mencionado acima, a Securitizadora deverá enviar declaração assinada pelo(s) seu(s) representante(s) legal(is), 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.

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

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

do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

7.7 A Securitizadora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)* (“Leis Anticorrupção”), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Cedente e/ou sua controladora; e (c) cumprem as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção.

7.8 A Securitizadora 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 de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Securitizadora para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

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

(v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI 8;

(vi) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(vii) observado o disposto no item “(vi)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, 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 Cedidos representado pelas CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização.

(viii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários Cedidos, nos exatos valores e nas condições descritas nos Contratos de Locação;

(ix) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(x) assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à presente Emissão, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xi) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam esta Emissão;

(xii) analisou e divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;

(xiii) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Emissão estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

(xiv) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este ateste a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xv) adota procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários Cedidos não sejam cedidos a terceiros;

(xvi) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

(xvii) observa e cumpre as Leis Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xviii) no seu melhor conhecimento, inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção; e

(xix) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.8.1 A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

8.1 Regime Fiduciário: Na forma do artigo 24 da Medida Provisória 1.103, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI, a Conta Centralizadora, e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários Cedidos lastro para os CRI, bem como os respectivos encargos, garantias, bens e/ou direitos daí decorrentes, conforme aplicável. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931 e será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 25 da Medida Provisória 1.103.

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

8.3 Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 26 da Medida Provisória 1.103, os Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI, a Garantia e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se

prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.4 Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI, a Garantia e os recursos mantidos na Conta Centralizadora permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5 Administração do Patrimônio Separado: A Securitizadora em conformidade com a Medida Provisória 1.103, da Resolução CVM 60 e a Lei 11.076: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil segregado e independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e divulgará suas respectivas demonstrações financeiras.

8.6 Declarações da Securitizadora: Para fins do disposto no artigo 34 da Resolução CVM nº 60, a Securitizadora declara que:

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

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários Cedidos são atividades que serão realizadas pela Securitizadora e, em caso de assunção do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Cedidos; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; (iii) a apuração e informação ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelos Locatários nos termos dos Contratos de Locação; (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.6.1 A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme indicado por decisão judicial transitado em julgado.

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

8.8 Ordem de prioridade de pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização da Fiança e da Alienação Fiduciária de Imóvel, deverão ser aplicados de acordo

com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das despesas da emissão devidas e não pagas pela Cedente nos respectivos vencimentos;
- (ii) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI;
- (iii) Pagamento da amortização dos CRI e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (iv) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (v) repasse do excedente recebido à Cedente.

8.8.1 Caso os recursos depositados na Conta Centralizadora sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI contidas nos itens (i) a (vi) acima, a Securitizadora notificará a Cedente para que em até 1 (um) Dia Útil deposite na Conta Centralizadora os recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

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

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

8.9.2 A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Valor da Emissão; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

8.9.3 Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. A Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

8.11 Aplicações Financeiras. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Aplicações Financeiras"). Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras, exclusivamente em relação ao Fundo de Liquidez e ao Fundo de Reserva, integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

8.12 A Securitizadora 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 que componham o Patrimônio Separado, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

8.13 Não serão devidos pela Securitizadora à Devedora ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os Créditos Imobiliários Cedidos ou decorrentes de quaisquer outros recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora, exceto pelos recursos decorrentes dos rendimentos provenientes do Fundo de Liquidez e do Fundo de Reserva.

CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na regulamentação da CVM aplicável;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404 e regulamentação da CVM aplicável, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;

- d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- e) assegura e assegurará tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VI, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- g) verificou a veracidade das informações relativas à Garantia e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos CRI e da Garantia tão logo sejam aprovados pelos titulares de CRI 258, CRI 286, CRI 291 e CRI 310 o compartilhamento da Garantia, e quando do registro do Contrato de Cessão e da Alienação Fiduciária de Imóvel, além do registro dos atos societários que deliberaram pela outorga das garantias, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Títulos e Documentos e juntas comerciais competentes, conforme cada caso, nos prazos previstos nos documentos da operação. Adicionalmente, segundo convencionados pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a garantia é insuficiente, em relação ao saldo devedor dos CRI 8, das Obrigações Garantidas CRI 291, das Obrigações Garantidas CRI 258, das Obrigações Garantidas CRI 286 e das Obrigações Garantidas CRI 310 (em conjunto) na data de assinatura deste Termo de Securitização, bem como não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento aos valores devidos aos Titulares dos CRI 8, às Obrigações Garantidas CRI 258, às Obrigações Garantidas CRI 286, às Obrigações Garantidas CRI 291 e às Obrigações Garantidas CRI 310 (em conjunto) tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

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

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

- f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como a realização dos Créditos Imobiliários Cedidos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- m) comunicar os Titulares dos CRI, eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- o) calcular em conjunto com a Emissora o Valor Nominal Unitário dos CRI e disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o seu cálculo através de seu *website*;
- p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando, no relatório anual, os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;
- s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

- t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme a regulamentação da CVM aplicável.

9.3.1 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 de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares do CRI.

9.4 Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) a título de implantação a parcela única de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser paga em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI; (ii) a título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas as parcelas semestrais de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes até a liquidação integral dos CRI caso ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die, ainda que atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do item “ii” acima será devida a título de estruturação e implantação ainda que os CRI sejam cancelados ou não sejam integralizados.

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

presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

9.4.3 A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das garantias, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

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

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

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

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

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

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

9.6.2 Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.6 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, maioria dos votos em circulação presentes nos termos do artigo 30 da Resolução CVM 60; 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 28 da Medida Provisória 1.103 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 acima.

9.8 Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 e 9.7 acima, assumirá

integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

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

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

9.12 Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1 Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a insolvência da Emissora, pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora ou inadimplemento ou mora,

pela Emissora, por culpa ou dolo desta, conforme indicado por decisão judicial transitada em julgado, ou descumprimento de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização por culpa exclusiva da Emissora e caso os recursos tenham sido recepcionados, em montante suficiente, no prazo estipulado nos Documentos da Operação, ocasionando tempo hábil para a Emissora arcar com as referidas obrigações pecuniárias; em qualquer caso não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários Cedidos e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

10.2 Convocação da Assembleia Geral: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes abaixo, e na Medida Provisória 1.103. A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser realizada com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, com a presença de qualquer número de investidores na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, sendo o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora o equivalente a 50% dos CRI em Circulação na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60. O quórum para liquidação do Patrimônio Separado no caso de insolvência é de maioria dos CRI presentes conforme artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.3 Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, para a primeira hipótese, a remuneração da instituição liquidante ou, para a segunda hipótese, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ASSEMBLEIA GERAL

11.1 Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

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

11.3 Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado na forma abaixo toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários Cedidos, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Cedente.

11.3.1 Nos termos da Resolução CVM 60 e da Medida Provisória 1.103, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (=), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado.

11.3.2 Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

11.4.1 Não se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

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

11.7 Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Medida Provisória 1.103, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

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

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

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

11.12 Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante

para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a 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.

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

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

11.14.1 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(vi)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI nos termos da Cláusula Sexta deste Termo de Securitização; e/ou **(vii)** qualquer alteração às previsões nas Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação.

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

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

11.17 Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas pela Securitizadora somente à CVM, sendo que sua publicação em

jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1 São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários Cedidos e do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Escriturador, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários Cedidos e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos titulares de CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente

Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

- c) as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsas à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta, incluindo as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- d) as despesas com publicações, em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 9.4.1 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde, sempre que possível, que aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- e) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários Cedidos e as Garantias;
- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade dos Locatários ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade, nos termos dos Documentos da Operação;
- g) as despesas previstas no item 9.4 e subitens acima, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;
- h) as despesas incorridas pela Emissora com a depósito, uso, registro e custódia das CCI,

representativa dos Créditos Imobiliários Cedidos;

- i) despesas com a atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de manutenção deste serviço pelos Investidores; e
- j) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

12.2 A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (i) Registro e Implantação da CCI: será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI: será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

12.2.1 As parcelas citadas no item “ii” da Cláusula 12.2 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.2.2 As parcelas citadas no item “ii” da Cláusula 12.2 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36

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

12.2.4 A remuneração prevista nesta Cláusula 12.2 não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o sistema de negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias,

despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

12.3 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Medida Provisória 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 12.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

12.4 Observado o disposto nos itens 12.1 e 12.2 acima, são de responsabilidade dos titulares de CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na cláusula 13 abaixo.

12.4.1 No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.4.2 Em razão do disposto na alínea “b” do item 12.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; (d) 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 solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo

mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

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

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

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

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

i. até 180 dias, 22,5% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento);

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

iii. de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete inteiros e cinquenta centésimos por cento); e

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

(b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica “IRPJ”) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e

(c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o

beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718 de 27 de novembro de 1998, com a redação dada pela Lei nº 12.973, de 13 de maio e 2014, conforme alterada, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei nº 11.941, de 27 de maio e 2009, conforme alterada, e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426, de 1 de abril de 2015).

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

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

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

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

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

(b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de

investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – PUBLICIDADE

14.1 Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (=), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

14.1 As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da cláusula 14.1 acima.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1 Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo IV a este Termo de Securitização e será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 25 da Medida Provisória 1.103.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – RISCOS

16.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito,

mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente, à Fiadora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

- a) Política econômica do Governo Federal. A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos Locatários podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos Locatários, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

- b) Efeitos da política anti-inflacionária. Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram 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 e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários Cedidos e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

- c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real. A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos Locatários e a qualidade da presente Emissão.
- d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros. A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.
- e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas jurídicas, inclusive dos Locatários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

- f) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, 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 no Brasil, 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.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que 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.

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

- g) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

- h) Risco da não realização da carteira de ativos. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários Cedidos. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários Cedidos e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares de CRI.
- i) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. 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 terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários Cedidos e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários Cedidos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- j) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelos Locatários dos Créditos Imobiliários Totais. Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários Cedidos, as quais foram cedidas à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelos Locatários, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Locação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento dos Locatários, como aqueles descritos nesta Cláusula entre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.
- k) Ações Judiciais. A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

- l) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários Cedidos. As CCI foram vinculadas aos CRI por

meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários Cedidos representam créditos detidos pela Emissora contra os Locatários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários Cedidos, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Locatários, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos titulares de CRI.

- m) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelos Locatários. Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam parte dos Créditos Imobiliários Totais, e foram subscritas pela Emissora por meio do Contrato de Cessão e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelos Locatários, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão e nos Contratos de Locação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo 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 Cedidos, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.
- n) Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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 sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários Cedidos e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

- o) 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.
- p) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos. A ocorrência de qualquer evento de amortização extraordinária ou resgate antecipado 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.
- q) Risco de Integralização dos CRI com Ágio. Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas Amortizações Extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.
- r) Risco de Estrutura. 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.
- s) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.
- t) Risco em Função da Dispensa de Registro. A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as

informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

- u) Risco de Recompra Compulsória e/ou Recompra Facultativa. Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Recompra Compulsória e/ou Recompra Facultativa pela Cedente. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- v) Baixa liquidez no mercado secundário. Atualmente, 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. Dessa forma, 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.
- w) Restrição à negociação. Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.
- x) Credores privilegiados. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 Cedidos e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante o disposto no artigo 48, § 3º, da Lei nº 11.101 e a constituição 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 Cedidos, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários Cedidos não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Cabe salientar que a Emissora não possui empregados. O objetivo é evitar que a Emissora gere contingências trabalhistas ou previdenciárias. Neste sentido, todos os serviços necessários para o funcionamento da Emissora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores, consultores jurídicos, ou pelos seus administradores estatutários.

- y) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores. As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Ainda, verificado um Evento de Recompra Compulsória, caso a Assembleia Geral convocada para deliberar pela recompra não logre êxito em sua instalação e/ou deliberação, por falta de quórum, não será consumada a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos pela Cedente. O presente fator de risco é aplicável à presente emissão, bem como aos CRI 258, aos CRI 286, aos CRI 291 e aos CRI 310, no que tange à necessidade de anuência prévia para alterações acerca da garantia real de Alienação Fiduciária de Imóvel, mantida sob regra de compartilhamento entre ambas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários.
- z) 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 dos Locatários, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelos Locatários 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 pelos Locatários. Adicionalmente, Portanto, a inadimplência dos Locatários pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.
- aa) Risco de distribuição dos CRI pela Emissora. Nos termos do artigo 43 da Resolução CVM nº 60, a Emissora atuará como intermediária líder na distribuição dos CRI, não havendo a contratação de um terceiro específico para tal função.
- bb) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Cedente, a Fiadora e o resultado de suas operações, incluindo em relação às Aplicações Financeiras. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-

19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surto, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Cedente e da Fiadora. 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 (*Internacional Health Regulation* emitido por *World Health Organization*).

- cc) Risco do compartilhamento de garantias: A garantia outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será compartilhada entre os CRI 258, os CRI 286, os CRI 291, os CRI 310 e os CRI 8, conforme previsto no Terceiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e no Contrato de Cessão, podendo em eventual cenário de vencimento antecipado ou amortização extraordinária não ser o suficiente para liquidar os valores restantes. Assim, tais fatos podem afetar negativamente o cumprimento das Obrigações Garantidas CRI 258, das Obrigações Garantidas CRI 286, das Obrigações Garantidas CRI 291, das Obrigações Garantidas CRI 310 e das Obrigações Garantidas CRI 8.
- dd) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários Cedidos 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 RELATIVOS AOS LOCATÁRIOS E AO IMÓVEL

- ee) Risco de crédito dos Locatários. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Locatários de honrar com as suas obrigações. Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos Locatários, dos respectivos Créditos Imobiliários Cedidos, a capacidade de pagamento dos Locatários poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.
- ff) Risco de cumprimento de normas ambientais. Os Locatários, a Cedente e o Imóvel, conforme o caso, poderão infringir a legislação ambiental caso não ocorra à renovação das licenças e autorizações ambientais expedidas pelos órgãos competentes.
- gg) Riscos de Desapropriação e Sinistro do Imóvel. Existe o risco de o Imóvel ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Alienação Fiduciária ou os Créditos Imobiliários Totais, conforme o caso.
- hh) Risco relacionado à quitação das Obrigações Garantidas pela excussão da Alienação Fiduciária. Em razão do previsto no §5º, artigo 27 da Lei nº 9.514, existe o risco de que na excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, caso, após o segundo leilão do Imóvel, não haja nenhum arrematante e seja necessário a Emissora adjudicar o Imóvel em seu nome e em benefício do Patrimônio Separado, seja considerada extinta a dívida no âmbito da Oferta Restrita, sendo que, nesse caso, em razão da quitação concedida, todas as demais Garantias deverão ser liberadas, ficando os titulares de CRI prejudicados na cobrança dos seus créditos.
- ii) Risco de Vacância do Imóvel. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários Cedidos se constituem em garantia dos CRI, a rentabilidade dos Créditos Imobiliários Cedidos poderá sofrer oscilação em caso de vacância do Imóvel, pelo período que perdurar a vacância.
- jj) Risco de Concentração dos devedores dos Créditos Imobiliários Cedidos. As Novas Locatárias e, posteriormente, a Nova Locatária, será a única devedora dos Créditos Imobiliários Cedidos decorrentes do aluguel do Imóvel. Nesse sentido, os Titulares de CRI estarão sujeitos à excessiva

concentração do devedor dos Créditos Imobiliários Cedidos. Ainda, as disposições do artigo 2º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60 deverão ser observadas, especialmente em relação à apresentação de demonstrações financeiras do referido devedor, auditadas por auditor independente e às eventuais restrições de negociações dos CRI no mercado secundário, o que poderá afetar a liquidez dos CRI.

- kk) Demais Riscos. Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação dos Locatários, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

17.2 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

17.3 O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito da Emissora e do Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

17.4 A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

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

17.7 Sempre que solicitada pelos titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários Cedidos vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

17.8 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NOTIFICAÇÕES

18.1 Comunicações: Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada por aquele que tiver seu endereço alterado ao outro.

Para a Securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulista

CEP 01451-000, São Paulo – SP

At.: Rodrigo Faria Estrada | Gerência de Backoffice

E-mail: roestrada@habitasec.com.br | monitoramento@habitasec.com.br

Telefone: (11) 3062-1737

Fax: (11) 3062-1737

Para o Agente Fiduciário

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

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

CEP 04534-004, São Paulo – SP

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

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)
Telefone: (21) 3514-0000

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

19.1 Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

19.2 Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

19.3 Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

20.1 Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso III do Código de Processo Civil.

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

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

São Paulo, 28 de junho de 2022.

(Assinaturas na próxima página)

(Restante da página intencionalmente deixada em branco)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

HABITASEC SECUTIRIZADORA S.A.

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

Nome: Daniela Angela Rodrigues
Cargo: Diretora
CPF: 277.178.668-03

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

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

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF: 011.155.984-73

TESTEMUNHAS

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

Nome: Alexandra Martins Catoira
Cargo: Testemunha
CPF: 362.321.978-95

ANEXO I-A

RELAÇÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI

CCI nº 001

Cédula de Crédito Imobiliário	Data de Emissão: 28 de junho de 2022
-------------------------------	--------------------------------------

Série	Única	Número	001	Tipo de CCI	Fracionária
-------	-------	--------	-----	-------------	-------------

1. EMISSORA							
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 09.304.427/0001-58							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano							
Complemento	N/A	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020							
Complemento	N/A	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
Razão Social: DR. OETKER BRASIL LTDA.							
CNPJ/ME: 61.193.496/0001-51							
Endereço: Rua Joaquim Lapas Veiga, nº 239, Jardim do Lago							
Complemento	N/A	Cidade	Extrema	UF	MG	CEP	05.550-010

4. TÍTULO							
O “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel e Outras Avenças” celebrado entre a LOGOS EXTREMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Xingu, 350, conjunto 1203, sala 02, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06455-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.177.383/0001-92 (“Logos”), na qualidade de locadora, e a Devedora, na qualidade de locatária, em 10 de maio de 2022 (“Contrato de Locação BTS 1”), por meio do qual a Logos locou à Devedora o Imóvel (conforme abaixo definido), a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuados no Contrato de Locação BTS 1.							

5. VALOR ATUALIZADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS: R\$ 7.040.529,72 (sete milhões, quarenta mil, quinhentos e vinte e nove reais e setenta e dois centavos) que representa 90% (noventa por cento) dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação BTS 1, de titularidade da Emissora.							
---	--	--	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Proprietária	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis

Logos	Centro Logístico localizado na Rodovia Fernão Dias, km 937m bairro da Roseira, cidade de Extrema, estado de Minas Gerais.	22.385, 1.257 e 23.754.	Cartório de Registro de Imóveis de Extrema – MG
-------	---	-------------------------	---

7. CONDIÇÕES ORIGINAIS DA EMISSÃO	
<u>7.1. Prazo Total</u>	É o número de meses contados entre a data de emissão desta CCI até a Data de Vencimento Final descrita no item abaixo.
<u>7.2. Valor de Principal</u>	R\$ 7.040.529,72 (sete milhões, quarenta mil, quinhentos e vinte e nove reais e setenta e dois centavos)
<u>7.3. Atualização Monetária</u>	Variação acumulada do IPCA/IBGE a partir da Data de Início do Prazo Locatício (conforme definido no Contrato de Locação BTS 1). O reajuste será anual, ou por período menor, se legalmente permitido, e terá como data base o índice referente ao mês anterior à Data de Início do Prazo Locatício e como índice reajuste o índice referente ao mês anterior ao do efetivo reajuste.
<u>7.4. Juros Remuneratórios</u>	Não há
<u>7.6. Data de Vencimento Final</u>	14 de julho de 2027. Data de vencimento do Contrato de Locação BTS 1, conforme previsto no Contrato de Locação BTS 1, ou a data em que ocorrer a Condição Suspensiva, nos termos do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva, o que ocorrer primeiro.
<u>7.8. Encargos Moratórios</u>	Em caso de mora, a Devedora está sujeita ao pagamento, sobre os valores devidos e não pagos: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, (b) correção monetária mensal, segundo o índice vigente para reajuste das remunerações ou aluguéis estabelecidos no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva, e (c) multa por inadimplemento de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do pagamento em atraso. Todas as penalidades anteriormente descritas serão aplicáveis em regime pro rata die, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
<u>7.9. Periodicidade de Pagamento</u>	Mensal, a contar de 14 de outubro de 2022.

ANEXO I-B

RELAÇÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI

CCI nº 002

Cédula de Crédito Imobiliário	Data de Emissão: 28 de junho de 2022
-------------------------------	--------------------------------------

Série	Única	Número	002	Tipo de CCI	Fracionária
-------	-------	--------	-----	-------------	-------------

1. EMISSORA							
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 09.304.427/0001-58							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano							
Complemento	N/A	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020							
Complemento	N/A	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
Razão Social: FRIOVIX COMÉRCIO DE REFRIGERAÇÃO LTDA.							
CNPJ/ME: 09.316.105/0016-05							
Endereço: Estrada Municipal Vereador Lamartine Jose de Oliveira, nº 1137, Do Rodeio							
Complemento	Sala 06	Cidade	Extrema	UF	MG	CEP	37.640-000

4. TÍTULO							
<p>O “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial sob a Modalidade Built to Suit e Outras Avenças” celebrado entre a LOGOS EXTREMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Xingu, 350, conjunto 1203, sala 02, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06455-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.177.383/0001-92 (“Logos”), na qualidade de locadora, e a Devedora, na qualidade de locatária, em 12 de maio de 2022, o qual acresceu ao Imóvel locado pela Logos à Devedora, locação esta a ser paga na forma, prazos e demais condições pactuados no “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial sob a Modalidade Built to Suit e Outras Avenças”, celebrado entre a Logos e a Devedora em 07 de outubro de 2021 (“Contrato de Locação BTS 2”), a área de mais de 4.768 m² (quatro mil, setecentos e sessenta e oito metros quadrados) (“Área Adicional”), cujo aluguel devido durante todo o prazo de vigência da locação equivale ao montante de R\$ 11.071.296,00 (onze milhões, setenta e um mil, duzentos e noventa e seis reais).</p>							

5. VALOR ATUALIZADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS: R\$ 9.964.166,40 (nove milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, cento e sessenta e seis reais e quarenta centavos) que representa

90% (noventa por cento) dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação BTS 2, de titularidade da Emissora.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

<u>Proprietária</u>	<u>Localização</u>	<u>Matrícula</u>	<u>Cartório de Registro de Imóveis</u>
Logos	Centro Logístico localizado na Rodovia Fernão Dias, km 937m bairro da Roseira, cidade de Extrema, estado de Minas Gerais.	22.385, 1.257 e 23.754.	Cartório de Registro de Imóveis de Extrema – MG

7. CONDIÇÕES ORIGINAIS DA EMISSÃO

<u>7.1. Prazo Total</u>	É o número de meses contados entre a data de emissão desta CCI até a Data de Vencimento Final descrita no item abaixo.
<u>7.2. Valor de Principal</u>	R\$ 9.964.166,40 (nove milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, cento e sessenta e seis reais e quarenta centavos)
<u>7.3. Atualização Monetária</u>	Variação acumulada do IPCA/IBGE a partir da Data de Início do Prazo Locatício (conforme definido no Contrato de Locação BTS 2). O reajuste será anual, ou por período menor, se legalmente permitido, e terá como data base o índice referente ao mês anterior à Data de Início do Prazo Locatício e como índice reajuste o índice referente ao mês anterior ao do efetivo reajuste.
<u>7.4. Juros Remuneratórios</u>	Não há
<u>7.6. Data de Vencimento Final</u>	01 de maio de 2032. Data de vencimento do Contrato de Locação BTS 2, conforme previsto no Contrato de Locação BTS 2, ou a data em que ocorrer a Condição Suspensiva, nos termos do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva, o que ocorrer primeiro.
<u>7.8. Encargos Moratórios</u>	Em caso de mora, a Devedora está sujeita ao pagamento, sobre os valores devidos e não pagos: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, (b) correção monetária mensal, segundo o índice vigente para reajuste das remunerações ou aluguéis estabelecidos no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva, e (c) multa por inadimplemento de 2% (dois por cento) sobre o valor total do pagamento em atraso. Todas as penalidades anteriormente descritas serão aplicáveis em regime pro rata die, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
<u>7.9. Periodicidade de Pagamento</u>	Mensal, a contar de 01 de julho de 2023.

<u>Proprietária</u>	<u>Localização</u>	<u>Matrícula</u>	<u>Cartório de Registro de Imóveis</u>
Logos	Centro Logístico localizado na Rodovia Fernão Dias, km 937m bairro da Roseira, cidade de Extrema, estado de Minas Gerais.	22.385, 1.257 e 23.754.	Cartório de Registro de Imóveis de Extrema – MG

7. CONDIÇÕES ORIGINAIS DA EMISSÃO	
<u>7.1. Prazo Total</u>	É o número de meses contados entre a data de emissão desta CCI até a Data de Vencimento Final descrita no item abaixo.
<u>7.2. Valor de Principal</u>	R\$ 5.212.350,00 (cinco milhões, duzentos e doze mil, trezentos e cinquenta reais)
<u>7.3. Atualização Monetária</u>	Variação acumulada do IPCA/IBGE a partir da Data de Início do Prazo Locatício (conforme definido no Contrato de Locação BTS 3). O reajuste será anual, ou por período menor, se legalmente permitido, e terá como data base o índice referente ao mês anterior à Data de Início do Prazo Locatício e como índice reajuste o índice referente ao mês anterior ao do efetivo reajuste.
<u>7.4. Juros Remuneratórios</u>	Não há
<u>7.6. Data de Vencimento Final</u>	10 de julho de 2027. Data de vencimento do Contrato de Locação BTS 3, conforme previsto no Contrato de Locação BTS 3, ou a data em que ocorrer a Condição Suspensiva, nos termos do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva, o que ocorrer primeiro.
<u>7.8. Encargos Moratórios</u>	Em caso de mora, a Devedora está sujeita ao pagamento, sobre os valores devidos e não pagos: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, (b) correção monetária mensal, segundo o índice vigente para reajuste das remunerações ou aluguéis estabelecidos no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva, e (c) multa por inadimplemento de 10% (dez por cento) sobre o valor total do pagamento em atraso. Todas as penalidades anteriormente descritas serão aplicáveis em regime pro rata die, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
<u>7.9. Periodicidade de Pagamento</u>	Mensal, a contar de 10 de setembro de 2022.

ANEXO I-D**RELAÇÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI****CCI nº 004**

Cédula de Crédito Imobiliário	Data de Emissão: 28 de junho de 2022
-------------------------------	--------------------------------------

Série	Única	Número	004	Tipo de CCI	Fracionária
-------	-------	--------	-----	-------------	-------------

1. EMISSORA							
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 09.304.427/0001-58							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano							
Complemento	N/A	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020							
Complemento	N/A	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
Razão Social: TUDO DE BICHO COMÉRCIO E IMPORTADORA DE PRODUTOS PET S.A.							
CNPJ/ME: 38.164.939/0001-64							
Endereço: Avenida Benedito de Camargo Eugênio, nº 655A, Pessegueiros							
Complemento	N/A	Cidade	Extrema	UF	MG	CEP	37.640-000

4. TÍTULO							
<p>O “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças” celebrado entre a LOGOS EXTREMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Xingu, 350, conjunto 1203, sala 02, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06455-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.177.383/0001-92 (“Logos”), na qualidade de locadora, e a Devedora, na qualidade de locatária, em 31 de maio de 2022 (“Contrato de Locação BTS 4”), por meio do qual a Logos locou à Devedora o Imóvel (conforme abaixo definido), a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuados no Contrato de Locação BTS 4.</p>							

5. VALOR ATUALIZADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS: R\$ 7.000.680,96 (sete milhões, seiscentos e oitenta reais e noventa e seis centavos) que representa 90% (noventa por cento) dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação BTS 4, de titularidade da Emissora.							
--	--	--	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
Proprietária	Localização			Matrícula		Cartório de Registro de Imóveis	

Logos	Centro Logístico localizado na Rodovia Fernão Dias, km 937m bairro da Roseira, cidade de Extrema, estado de Minas Gerais.	22.385, 1.257 e 23.754.	Cartório de Registro de Imóveis de Extrema – MG
-------	---	-------------------------	---

7. CONDIÇÕES ORIGINAIS DA EMISSÃO	
<u>7.1. Prazo Total</u>	É o número de meses contados entre a data de emissão desta CCI até a Data de Vencimento Final descrita no item abaixo.
<u>7.2. Valor de Principal</u>	R\$ 7.000.680,96 (sete milhões, seiscentos e oitenta reais e noventa e seis centavos)
<u>7.3. Atualização Monetária</u>	Variação acumulada do IPCA/IBGE a partir da Data de Início do Prazo Locatício (conforme definido no Contrato de Locação BTS 4). O reajuste será anual, ou por período menor, se legalmente permitido, e terá como data base o índice referente ao mês anterior à Data de Início do Prazo Locatício e como índice reajuste o índice referente ao mês anterior ao do efetivo reajuste.
<u>7.4. Juros Remuneratórios</u>	Não há
<u>7.6. Data de Vencimento Final</u>	31 de outubro de 2027. Data de vencimento do Contrato de Locação BTS 4, conforme previsto no Contrato de Locação BTS 4, ou a data em que ocorrer a Condição Suspensiva, nos termos do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva, o que ocorrer primeiro.
<u>7.8. Encargos Moratórios</u>	Em caso de mora, a Devedora está sujeita ao pagamento, sobre os valores devidos e não pagos: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, (b) correção monetária mensal, segundo o índice vigente para reajuste das remunerações ou aluguéis estabelecidos no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva, e (c) multa por inadimplemento de 10% (dez por cento) sobre o valor total do pagamento em atraso. Todas as penalidades anteriormente descritas serão aplicáveis em regime pro rata die, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
<u>7.9. Periodicidade de Pagamento</u>	Mensal, a contar de 31 de dezembro de 2022.

<u>Proprietária</u>	<u>Localização</u>	<u>Matrícula</u>	<u>Cartório de Registro de Imóveis</u>
Logos	Centro Logístico localizado na Rodovia Fernão Dias, km 937m bairro da Roseira, cidade de Extrema, estado de Minas Gerais.	22.385, 1.257 e 23.754.	Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG

7. CONDIÇÕES ORIGINAIS DA EMISSÃO	
<u>7.1. Prazo Total</u>	É o número de meses contados entre a data de emissão desta CCI até a Data de Vencimento Final descrita no item abaixo.
<u>7.2. Valor de Principal</u>	R\$ 108.174.723,06 (cento e oito milhões, cento e setenta e quatro mil, setecentos e vinte e três reais e seis centavos)
<u>7.3. Atualização Monetária</u>	Reajuste anual, ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação então em vigor, tendo como data base o dia 15 do referido mês (" <u>Data Base</u> "), de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA/IBGE, verificada entre o segundo mês imediatamente anterior à Data Base e o segundo mês imediatamente anterior ao mês de pagamento de cada valor de aluguel reajustado.
<u>7.4. Juros Remuneratórios</u>	Não há.
<u>7.6. Data de Vencimento Final</u>	20 de junho de 2042. Data de vencimento do Contrato de Locação com Condição Suspensiva, conforme previsto no Contrato de Locação com Condição Suspensiva.
<u>7.8. Encargos Moratórios</u>	Em caso de mora, a Devedora está sujeita ao pagamento, sobre o valor em aberto, de (i) juros e penalidades cobrados pelo credor do encargo; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração; (iii) correção monetária mensal, segundo o índice vigente para reajuste dos aluguéis estabelecido no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e multa por inadimplemento de 2% (dois por cento), sobre o valor do encargo inadimplido, nos termos do no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva.
<u>7.9. Periodicidade de Pagamento</u>	Mensal, a contar de 28 de junho de 2022, observada a Condição Suspensiva nos termos do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva.

ANEXO II

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS

Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	28/06/2022		
1	20/07/2022	0,0000%	Incorporação
2	20/08/2022	0,0000%	Incorporação
3	20/09/2022	0,0000%	Incorporação
4	20/10/2022	0,0000%	Incorporação
5	20/11/2022	0,0000%	Incorporação
6	20/12/2022	0,0000%	Incorporação
7	20/01/2023	0,0218%	Sim
8	20/02/2023	0,0219%	Sim
9	20/03/2023	0,0220%	Sim
10	20/04/2023	0,0221%	Sim
11	20/05/2023	0,0223%	Sim
12	20/06/2023	0,0000%	Sim
13	20/07/2023	0,1995%	Sim
14	20/08/2023	0,2010%	Sim
15	20/09/2023	0,2025%	Sim
16	20/10/2023	0,2041%	Sim
17	20/11/2023	0,2057%	Sim
18	20/12/2023	0,2050%	Sim
19	20/01/2024	0,2320%	Sim
20	20/02/2024	0,2338%	Sim
21	20/03/2024	0,2357%	Sim
22	20/04/2024	0,2376%	Sim
23	20/05/2024	0,2395%	Sim
24	20/06/2024	0,1983%	Sim
25	20/07/2024	0,2431%	Sim
26	20/08/2024	0,2450%	Sim
27	20/09/2024	0,2470%	Sim
28	20/10/2024	0,2490%	Sim
29	20/11/2024	0,2511%	Sim
30	20/12/2024	0,2270%	Sim
31	20/01/2025	0,2550%	Sim
32	20/02/2025	0,2571%	Sim

33	20/03/2025	0,2592%	Sim
34	20/04/2025	0,2613%	Sim
35	20/05/2025	0,2635%	Sim
36	20/06/2025	0,2212%	Sim
37	20/07/2025	0,2675%	Sim
38	20/08/2025	0,2698%	Sim
39	20/09/2025	0,2720%	Sim
40	20/10/2025	0,2743%	Sim
41	20/11/2025	0,2766%	Sim
42	20/12/2025	0,2520%	Sim
43	20/01/2026	0,2811%	Sim
44	20/02/2026	0,2835%	Sim
45	20/03/2026	0,2859%	Sim
46	20/04/2026	0,2883%	Sim
47	20/05/2026	0,2908%	Sim
48	20/06/2026	0,2474%	Sim
49	20/07/2026	0,2954%	Sim
50	20/08/2026	0,2980%	Sim
51	20/09/2026	0,3006%	Sim
52	20/10/2026	0,3032%	Sim
53	20/11/2026	0,3058%	Sim
54	20/12/2026	0,2806%	Sim
55	20/01/2027	0,3110%	Sim
56	20/02/2027	0,3137%	Sim
57	20/03/2027	0,3165%	Sim
58	20/04/2027	0,3193%	Sim
59	20/05/2027	0,3221%	Sim
60	20/06/2027	0,2773%	Sim
61	20/07/2027	0,3274%	Sim
62	20/08/2027	0,3304%	Sim
63	20/09/2027	0,3333%	Sim
64	20/10/2027	0,3363%	Sim
65	20/11/2027	0,3394%	Sim
66	20/12/2027	0,3135%	Sim
67	20/01/2028	0,3453%	Sim
68	20/02/2028	0,3485%	Sim
69	20/03/2028	0,3517%	Sim
70	20/04/2028	0,3549%	Sim
71	20/05/2028	0,3582%	Sim
72	20/06/2028	0,3119%	Sim

73	20/07/2028	0,3644%	Sim
74	20/08/2028	0,3678%	Sim
75	20/09/2028	0,3713%	Sim
76	20/10/2028	0,3748%	Sim
77	20/11/2028	0,3783%	Sim
78	20/12/2028	0,3517%	Sim
79	20/01/2029	0,3852%	Sim
80	20/02/2029	0,3889%	Sim
81	20/03/2029	0,3926%	Sim
82	20/04/2029	0,3964%	Sim
83	20/05/2029	0,4002%	Sim
84	20/06/2029	0,3523%	Sim
85	20/07/2029	0,4075%	Sim
86	20/08/2029	0,4115%	Sim
87	20/09/2029	0,4156%	Sim
88	20/10/2029	0,4197%	Sim
89	20/11/2029	0,4238%	Sim
90	20/12/2029	0,3963%	Sim
91	20/01/2030	0,4320%	Sim
92	20/02/2030	0,4363%	Sim
93	20/03/2030	0,4407%	Sim
94	20/04/2030	0,4451%	Sim
95	20/05/2030	0,4497%	Sim
96	20/06/2030	0,3997%	Sim
97	20/07/2030	0,4583%	Sim
98	20/08/2030	0,4631%	Sim
99	20/09/2030	0,4678%	Sim
100	20/10/2030	0,4727%	Sim
101	20/11/2030	0,4776%	Sim
102	20/12/2030	0,4492%	Sim
103	20/01/2031	0,4874%	Sim
104	20/02/2031	0,4925%	Sim
105	20/03/2031	0,4978%	Sim
106	20/04/2031	0,5031%	Sim
107	20/05/2031	0,5085%	Sim
108	20/06/2031	0,4562%	Sim
109	20/07/2031	0,5189%	Sim
110	20/08/2031	0,5246%	Sim
111	20/09/2031	0,5303%	Sim
112	20/10/2031	0,5362%	Sim

113	20/11/2031	0,5421%	Sim
114	20/12/2031	0,5126%	Sim
115	20/01/2032	0,5539%	Sim
116	20/02/2032	0,5601%	Sim
117	20/03/2032	0,5665%	Sim
118	20/04/2032	0,5729%	Sim
119	20/05/2032	0,5795%	Sim
120	20/06/2032	0,5245%	Sim
121	20/07/2032	0,5922%	Sim
122	20/08/2032	0,5991%	Sim
123	20/09/2032	0,6061%	Sim
124	20/10/2032	0,6133%	Sim
125	20/11/2032	0,6206%	Sim
126	20/12/2032	0,5899%	Sim
127	20/01/2033	0,6350%	Sim
128	20/02/2033	0,6427%	Sim
129	20/03/2033	0,6505%	Sim
130	20/04/2033	0,6585%	Sim
131	20/05/2033	0,6666%	Sim
132	20/06/2033	0,6085%	Sim
133	20/07/2033	0,6825%	Sim
134	20/08/2033	0,6911%	Sim
135	20/09/2033	0,6998%	Sim
136	20/10/2033	0,7087%	Sim
137	20/11/2033	0,7178%	Sim
138	20/12/2033	0,6858%	Sim
139	20/01/2034	0,7360%	Sim
140	20/02/2034	0,7457%	Sim
141	20/03/2034	0,7555%	Sim
142	20/04/2034	0,7656%	Sim
143	20/05/2034	0,7758%	Sim
144	20/06/2034	0,7140%	Sim
145	20/07/2034	0,7961%	Sim
146	20/08/2034	0,8070%	Sim
147	20/09/2034	0,8181%	Sim
148	20/10/2034	0,8296%	Sim
149	20/11/2034	0,8412%	Sim
150	20/12/2034	0,8079%	Sim
151	20/01/2035	0,8647%	Sim
152	20/02/2035	0,8772%	Sim

153	20/03/2035	0,8900%	Sim
154	20/04/2035	0,9030%	Sim
155	20/05/2035	0,9164%	Sim
156	20/06/2035	0,8501%	Sim
157	20/07/2035	0,9429%	Sim
158	20/08/2035	0,9573%	Sim
159	20/09/2035	0,9720%	Sim
160	20/10/2035	0,9871%	Sim
161	20/11/2035	1,0026%	Sim
162	20/12/2035	0,9679%	Sim
163	20/01/2036	1,0340%	Sim
164	20/02/2036	1,0507%	Sim
165	20/03/2036	1,0678%	Sim
166	20/04/2036	1,0855%	Sim
167	20/05/2036	1,1036%	Sim
168	20/06/2036	1,0319%	Sim
169	20/07/2036	1,1398%	Sim
170	20/08/2036	1,1595%	Sim
171	20/09/2036	1,1797%	Sim
172	20/10/2036	1,2005%	Sim
173	20/11/2036	1,2220%	Sim
174	20/12/2036	1,1864%	Sim
175	20/01/2037	1,2658%	Sim
176	20/02/2037	1,2893%	Sim
177	20/03/2037	1,3135%	Sim
178	20/04/2037	1,3386%	Sim
179	20/05/2037	1,3644%	Sim
180	20/06/2037	1,2864%	Sim
181	20/07/2037	1,4166%	Sim
182	20/08/2037	1,4451%	Sim
183	20/09/2037	1,4745%	Sim
184	20/10/2037	1,5051%	Sim
185	20/11/2037	1,5367%	Sim
186	20/12/2037	1,5014%	Sim
187	20/01/2038	1,6021%	Sim
188	20/02/2038	1,6374%	Sim
189	20/03/2038	1,6740%	Sim
190	20/04/2038	1,7122%	Sim
191	20/05/2038	1,7518%	Sim
192	20/06/2038	1,6670%	Sim

193	20/07/2038	1,8331%	Sim
194	20/08/2038	1,8779%	Sim
195	20/09/2038	1,9247%	Sim
196	20/10/2038	1,9736%	Sim
197	20/11/2038	2,0247%	Sim
198	20/12/2038	1,9939%	Sim
199	20/01/2039	2,1320%	Sim
200	20/02/2039	2,1908%	Sim
201	20/03/2039	2,2525%	Sim
202	20/04/2039	2,3175%	Sim
203	20/05/2039	2,3858%	Sim
204	20/06/2039	2,2963%	Sim
205	20/07/2039	2,5290%	Sim
206	20/08/2039	2,6093%	Sim
207	20/09/2039	2,6944%	Sim
208	20/10/2039	2,7847%	Sim
209	20/11/2039	2,8806%	Sim
210	20/12/2039	2,8696%	Sim
211	20/01/2040	3,0877%	Sim
212	20/02/2040	3,2041%	Sim
213	20/03/2040	3,3289%	Sim
214	20/04/2040	3,4630%	Sim
215	20/05/2040	3,6075%	Sim
216	20/06/2040	3,5321%	Sim
217	20/07/2040	3,9221%	Sim
218	20/08/2040	4,1053%	Sim
219	20/09/2040	4,3053%	Sim
220	20/10/2040	4,5245%	Sim
221	20/11/2040	4,7657%	Sim
222	20/12/2040	4,8538%	Sim
223	20/01/2041	5,3180%	Sim
224	20/02/2041	5,6485%	Sim
225	20/03/2041	6,0205%	Sim
226	20/04/2041	6,4424%	Sim
227	20/05/2041	6,9250%	Sim
228	20/06/2041	7,0518%	Sim
229	20/07/2041	8,0928%	Sim
230	20/08/2041	8,8552%	Sim
231	20/09/2041	9,7705%	Sim
232	20/10/2041	10,8898%	Sim

233	20/11/2041	12,2897%	Sim
234	20/12/2041	13,6232%	Sim
235	20/01/2042	16,4025%	Sim
236	20/02/2042	19,7317%	Sim
237	20/03/2042	24,7212%	Sim
238	20/04/2042	33,0253%	Sim
239	20/05/2042	49,5890%	Sim
240	20/06/2042	100,0000%	Sim

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA SOBRE A INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série de sua 8ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição **DECLARA**, nos termos do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, em vigor a partir de 02 de maio de 2022 ("Resolução CVM nº 60"), do inciso IX do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022 que será instituído regime fiduciário sobre (os Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI, a Conta Centralizadora, e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários Cedidos lastro para os CRI, bem como as respectivas garantias, bens e/ou direitos daí decorrentes, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI.

As palavras e expressões indicadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 28 de junho de 2022

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Nome: Daniela Angela Rodrigues
Cargo: Diretora
CPF: 277.178.668-03

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral e Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, celebrado em 28 de junho de 2022 ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 4 (cinco) cédulas de crédito imobiliário fracionárias e 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do do artigo 33 inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60 e artigo 3º, inciso II do Suplemento A à Resolução CVM 60, que lhe foi entregue, para custódia eletrônica, a Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 8ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A."*, celebrado em 28 de junho de 2022 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Medida Provisória 1.103, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados eletronicamente nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

São Paulo, 28 de junho de 2022

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira
Cargo: Procuradora
CPF: 446.451.268-22

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora
CPF: 396.270.368-38

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 8ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 51.131 (cinquenta e um mil, cento e trinta e um) CRI
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 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, 28 de junho de 2022

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Cargo: Diretor Estatutário
CPF: 001.362.577-20

ANEXO VI

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, VIGENTES DA EMISSORA, SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI ATUA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04531-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 8ª emissão ("Emissão", respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), distribuídos publicamente pela Emissora, **DECLARA**, nos termos da Instrução da CVM nº 476, conforme alterada, e do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, para todos os fins e efeitos, que atuou como agente fiduciário das seguintes operações feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora:

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 291
Volume na Data de Emissão: R\$ 95.857.000,00	Quantidade de ativos: 95857
Data de Vencimento: 20/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão registrado nos RTD's de Barueri - SP, São Paulo - SP e Extrema - MG; - cópia da notificação à Locatária, nos moldes do Anexo III; - protocolo do registro do Contrato de Cessão; - Declaração da cedente atestando o cumprimento de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e sobre a não ocorrência de hipóteses de evento de Inadimplemento, referente ao ano de 2021; - Cópia da notificação à Locatária, nos moldes do Anexo III; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e de seu 1º Aditamento registrado; e - Relatório de Medição de Obras.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação devida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.637.000,00	Quantidade de ativos: 25637

Data de Vencimento: 22/11/2025
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP;(iv) CF; (v) Fundo(s); (vi) Seguro Completion; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.500.000,00	Quantidade de ativos: 14500
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Constituem garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel de matrícula 32.508 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, (ii) Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE pela Chemin Participações S.A, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis pela SPE dos Recebíveis decorrentes do Empreendimento e da exploração comercial de suas unidades autônomas, (iv) Aval pela Chemin Participações S.A. e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 28/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Novo documento incluído: - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel Brava Garden, devidamente registrada no RGI competente; - Cópia digitalizada de todos os aditamentos aos Instrumentos de Compra e Venda, renegociações, cessões e distratos; - Verificação da Razão LTV, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Verificação da razão mínima de garantia, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia dos (a) Relatórios do Anexo I do Contrato de Monitoramento e Espelhamento; (b) as	

informações da carteira de recebíveis contendo todas as informações históricas, presentes e futuras de cada contrato, a saber: identificação e dados do projeto, identificação do contrato, datas de vencimento das parcelas, datas de pagamentos e valores pagos ou a receber históricos e futuros, e c) outras informações sobre os Recebíveis; - Cópias das Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas (RTDR Part) do exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como os Índices Financeiros calculados e devidamente verificados pela Securitizadora; - Cópia digitalizada de todos os aditamentos aos Instrumentos de Compra e Venda, renegociações, cessões e distratos; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures, constando a Debenturista; e - Cópia da Escritura Pública, nos moldes do Anexo V da Cessão Fiduciária.

Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos da AF; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 248

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 06/08/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 249

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 06/08/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 250

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 82.500.000,00

Quantidade de ativos: 82500

Data de Vencimento: 30/04/2024

Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 99.500.000,00	Quantidade de ativos: 99500
Data de Vencimento: 20/07/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; e (ii) Fiança.	

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 286	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.668.000,00	Quantidade de ativos: 60668
Data de Vencimento: 25/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Constituem garantias da Emissão: (i) Fiança pela BWP Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Reserva e Regime Fiduciário

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 287

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00

Quantidade de ativos: 11500

Data de Vencimento: 29/10/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Fiança outorgada pelos senhores Eduardo Antônio Sahadi Ditolvo e Júlio César da Silveira Lemos e (iii) Fundo de Reserva

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 305

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 72.831.000.000,00

Quantidade de ativos: 72831

Data de Vencimento: 10/03/2025

Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fiança.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 306

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00

Quantidade de ativos: 42500

Data de Vencimento: 26/11/2027

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

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); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 309	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.103.000,00	Quantidade de ativos: 18103
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo Devedor; (v) Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 310	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.680.000,00	Quantidade de ativos: 55680
Data de Vencimento: 20/02/2042	

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

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

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	

Série: 328	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 23/04/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iv) Fiança.	

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 336	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.289.000,00	Quantidade de ativos: 7289
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (v) Fundos;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 337	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.200.000,00	Quantidade de ativos: 4200
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (v) Fundos;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.336.000,00	Quantidade de ativos: 4336
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (v) Fundos;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 339	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.880.000,00	Quantidade de ativos: 3880
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (v) Fundos;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 340	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.550.000,00	Quantidade de ativos: 3550
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (v) Fundos;

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 10/04/2025	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Relatório de rating (vigência 2022) devidamente atualizado. - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Cedente e memória de cálculo do índice financeiro ref. aos exercícios de 31/12/2018, 31/12/2019 e 31/12/2020, para fins de verificação, pela Securitizadora, do atendimento ou não do índice financeiro, nos termos da deliberação em AGT de 17/07/2020; e - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Cedente e memória de cálculo do índice financeiro ref. aos exercícios de 31/12/2021.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social de 2016 a 2019, conforme cláusula 8.2 (b.i) do Termo de Securitização. - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022, contendo a verificação do índice mínimo de garantia.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis	

de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 10/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro renovada Partage I e II; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Partage Empreendimentos S.A. (Consolidada com a XPAR) e da Triage Empreendimentos e Participações S.A., acompanhada da abertura das dívidas e financiamentos por banco e operação, bem como cronograma de amortização da dívida aberta por operação, referente aos anos de 2019 e 2020; - Relatório gerencial para acompanhamento da ocorrência de qualquer condição suspensiva, caso haja e, Planilha indicando o valor dos créditos imobiliários representados integralmente pelas CCI e a data em que foram depositados na Conta Centralizadora; e - Relatório de Gestão, contendo a verificação do Índice de Cobertura, referente aos meses	

de outubro de 2021 a fevereiro de 2022; No que se refere a AGT de 22/10/2019 resta pendente: - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (Partage I para exclusão do imóvel em garantia), constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019. No que se refere a AGT de 03/02/2020 resta pendente: - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, devidamente assinado; e - 2º Aditamento à Emissão de CCI, devidamente assinada.

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

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 120	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do LTV e em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado; - Laudo de Avaliação dos imóveis em garantia, de acordo com as normas técnicas ABNT, prevendo o valor de venda forçadas e com data base até o terceiro mês imediatamente anterior à Verificação do LTV; - Apólice de Seguro endossada a Securitizadora com cobertura de perda de receitas/lucros cessantes e seguro patrimonial dos imóveis, renovada em 18 de junho de 2021; - Verificação do índice de alavancagem máxima. OBS: Waiver para descumprimento dos índices referente aos períodos de junho e dezembro de 2021.	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantias compartilhadas com as Séries 121ª e 330ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00	Quantidade de ativos: 76000
Data de Vencimento: 16/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia, Fernão Dias e Privalia; - Informações sobre eventuais Novos Direitos Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Relatório de Rating atualizado, com data base em Dezembro de 2020 a junho de 2021 e julho a outubro 2021; e - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos. Período de referência 1º e 2º Semestres de 2021.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (vi) Fundo de Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 135	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.251.000,00	Quantidade de ativos: 22251
Data de Vencimento: 25/08/2029	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: - Relatório de Destinação de Recursos na forma do Anexo VII, acompanhados dos documentos comprobatórios aplicáveis, tais como cópias dos contratos e das notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais; - Envio dos balancetes, demonstrações de resultados econômicos e fluxo de caixa dos fiadores referente a julho de 2021 a janeiro de 2022; - Envio do Aditamento a Cessão Fiduciária para manter a relação atualizada dos Recebíveis do Anexo III, com as informações referentes aos novos Recebíveis. O referido aditamento deverá ser registrado nos RTDs de SP/SP e Aracaju/SE; - Solicitar esclarecimentos quanto a Recomposição do Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Liquidez e da Razão Mínima de Garantia; - Envio das Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; e - Organograma societário da Cedente de dos Fiadores.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 138

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00

Quantidade de ativos: 15000

Data de Vencimento: 10/04/2023

Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.

Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 144

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.600.000,00

Quantidade de ativos: 96000

Data de Vencimento: 29/04/2024

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado, no respectivo período, incluindo cópias dos contratos e notas fiscais no formato "XML", referente ao período de julho à outubro de 2021 e novembro de 2021 a janeiro 2022;

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 147

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00

Quantidade de ativos: 60000

Data de Vencimento: 30/05/2023

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivado na JUCESP, bem como registrado no RTD de São Paulo/SP.

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 161	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Escritura de Debêntures, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021 e novembro 2021 a janeiro 2021, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Incorporadora e Construtora PIBB S.A, constando o registro das debêntures em favor da Securitizadora; - Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Brisas do Quiraz Empreendimentos, aprovando a AF de Imóveis da Beach Riviera, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junta Comercial; - Cópia do Instrumento de Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças, celebrado entre a MVC e os cessionários que integram os empreendimentos Beach Riveira e Berberly hills;	

Garantias: Serão constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park; (iii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas MVC; (v) Garantia Fidejussória; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Despesas.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 162	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.825.075,07	Quantidade de ativos: 64826
Data de Vencimento: 25/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Apólice de Seguros PMI, com data de emissão a partir de 15.07.2021.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 166	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 30/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 167	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 11/03/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração/Relatório Trimestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de 04.2021 a 09.2021 e 10.2021 a 03.2022; - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos, referente ao 1º e 2º Semestres de 2021; e - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 169

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 4000

Data de Vencimento: 28/09/2023

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

Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 171

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00

Quantidade de ativos: 20320

Data de Vencimento: 26/10/2034

Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos, referente ao exercício que terminou; - Balancete Trimestral (Montreal), referente aos períodos de junho a setembro e outubro a dezembro de 2021; e - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Datas de referência para cumprimento das pendências: 05.2021 a 11.2021.

Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 173

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 4000

Data de Vencimento: 30/03/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 180	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 23/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a atualização da Relação de Recebíveis, acompanhado das Notificações dando ciência dos devedores dos novos recebíveis. Sem prejuízo do envio da via registrada nos RTD's de Santa Catarina e São Paulo; - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distratos ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas; - Cópia do 1º Aditamento a Cessão Fiduciária, devidamente registrada nos RTDs de São Paulo e Santa Catarina; e - No que se refere a AGT de 23/10/2020 que delibera pelo compartilhamento de garantia da AF de Imóvel mat 27.606 aguardamos (a) aditamento ao Contrato de AF de Imóvel registrado no RGI; (b) cópia da matrícula 27.606 constando a aditamento e o compartilhamento; (c) aditamento à Escritura para fins de alteração do spread; (d) aditamento ao Termo de Securitização para fins de alteração do spread.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 182

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00

Quantidade de ativos: 130000

Data de Vencimento: 23/12/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a atualização da Relação de Recebíveis, acompanhado das Notificações dando ciência dos devedores dos novos recebíveis. Sem prejuízo do envio da via registrada nos RTD's de Santa Catarina e São Paulo; - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distratos ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas; - Cópia do 1º Aditamento a Cessão Fiduciária, devidamente registrada nos RTDs de São Paulo e Santa Catarina; e - No que se refere a AGT de 23/10/2020 que delibera pelo compartilhamento de garantia da AF de Imóvel mat 27.606 aguardamos (a) aditamento ao Contrato de AF de Imóvel registrado no RGI; (b) cópia da matrícula 27.606 constando a aditamento e o compartilhamento; (c) aditamento à Escritura para fins de alteração do spread; (d) aditamento ao Termo de Securitização para fins de alteração do spread.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 186

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 7.250.000,00

Quantidade de ativos: 7250

Data de Vencimento: 03/09/2024

Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

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

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

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

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

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 196	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.500.000,00	Quantidade de ativos: 77500
Data de Vencimento: 17/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de monitoramento, referente ao mês de março de 2022; - Verificar a recomposição da razão de garantia, descumprida desde outubro de 2021; e - Cópia dos Instrumentos de AF de Imóveis (Alfa 01, Alfa 02, Alfa 03, Estoques Spring e Estoques River), devidamente registrados no cartório competente (Fortaleza - CE), bem como as matrículas dos imóveis averbados. O prazo poderá ser prorrogado por mais 60 dias, por uma única vez, desde que a Fiduciante demonstre estar envidando os seus melhores esforços. OBS: A Securitizadora informou que a Razão de Garantia continua descumprida, mas, continua sendo amortizada mensalmente para fins de reenquadramento.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Fundos. Conforme informado pela Securitizadora, o valor dos imóveis dados em garantia, em 31/12/2021, é de R\$64.195.140,97.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 198	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Apólice de Seguro renovada, a partir de novembro de 2021, contendo a Habitasec como a única beneficiária. - Verificação do Fluxo Mínimo Mensal que deverá corresponder a 85% do montante previsto para recebimento em decorrência da Razão de Garantia, referente aos	

meses de Agosto de 2020 a dezembro de 2021; - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Informações atualizadas sobre a celebração dos aditamentos prevendo o compartilhamento dos Recebíveis entre 180/182 e 198/204, pois em que pese não constar essa previsão nos documentos da oferta, a Emissora informa que são compartilhadas. Logo, deverá ocorrer uma AGT em ambos os CRI para prever o compartilhamento; e - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020.

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 199

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00

Quantidade de ativos: 8000

Data de Vencimento: 07/01/2034

Taxa de Juros: IGP-DI + 11% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Fiança.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 204

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 20/08/2026

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Apólice de Seguro renovada, a partir de novembro de 2021, contendo a Habitasec como a única beneficiária. - Verificação do Fluxo Mínimo Mensal que deverá corresponder a 85% do montante previsto para recebimento em decorrência da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto de 2020 a dezembro de 2021; - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Informações atualizadas sobre a celebração dos aditamentos prevendo o compartilhamento dos Recebíveis entre 180/182 e 198/204, pois em que pese não constar essa previsão nos documentos da oferta, a Emissora informa que são compartilhadas. Logo, deverá ocorrer uma AGT em ambos os CRI para prever o compartilhamento; e - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020.

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

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

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

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