

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 15ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PATRI NOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

PATRI NOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ/ME nº 09.101.706/0001-14

Datado de
01 de setembro de 2022

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 15ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PATRI NOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

- I.** na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451- 000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

- II.** na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI, nomeado nos termos da Resolução CVM 17:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada por seu representante legal devidamente autorizado e identificado nas páginas de assinaturas deste instrumento ("Agente Fiduciário");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- (A)** a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 22 de agosto de 2022, o "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 15ª Emissão Habitasec Securitizadora S.A lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Patri Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.*"

(“Termo de Securitização”), o qual estabeleceu a emissão de 11.300 (onze mil e trezentos) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na respectiva data de emissão, perfazendo o montante total de R\$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais) (“Emissão dos CRI”);

- (B)** as Partes desejam alterar determinadas disposições do Termo de Securitização, na forma deste instrumento, incluindo, mas não se limitando **(i)** a alteração da definição de B3 (Segmento CETIP UTVM) na Cláusula 1.1.; **(ii)** a alteração da definição de CETIP21 na Cláusula 1.1.; **(iii)** a alteração da definição de MDA na Cláusula 1.1.; **(iv)** a alteração da cláusula 3.1, para incluir a menção a CCI 4 como lastro da Operação de Securitização; **(v)** a retificação da Cláusula 3.1, (n); **(vi)** a retificação da Cláusula 3.2, de forma a alterar o nome da cláusula para “Depósito para Distribuição e Negociação”; **(vii)** a retificação da Cláusula 3.2.1, excluindo o termo “(Segmento Cetip UTVM)”; **(viii)** a retificação da Cláusula 3.3.4 do Termo de Securitização, incluindo a impossibilidade de distribuição parcial; **(ix)** a retificação da Cláusula 3.3.12, modificando o termo “Investidores Profissionais” para “Investidores Qualificados”; **(x)** a retificação da Cláusula 4.2, adicionando redação e especificação acerca da data de integralização dos CRI – 15ª Emissão; **(xi)** a retificação da Cláusula 5.2, incluindo a definição de AMi; **(xii)** a retificação da Cláusula 7.1, de forma a incluir menção ao limite de até 98% do valor nominal unitário para a Amortização Extraordinária; **(xiii)** a retificação da Cláusula 7.2.1, excluindo o termo “(Segmento Cetip UTVM)” e adicionando matéria relativa a amortização extraordinária; **(xiv)** a alteração da Cláusula 7.2.3, excluindo o termo “(Segmento Cetip UTVM)”; **(xv)** a alteração da Cláusula 8.3, excluindo o termo “(Segmento Cetip UTVM)”; e **(xvi)** a alteração da Cláusula 17.1.1, de forma a incluir menção a B3.
- (C)** os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de forma que as matérias objeto deste instrumento independem de prévia aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 15ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Patri Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.* (“Primeiro Aditamento”), de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60, a Instrução CVM 476 e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento iniciados com letra maiúscula, estejam no singular ou plural, que não estiverem de outra forma aqui definidos, ainda que posteriormente ao seu uso, têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA PRIMEIRA ALTERAÇÕES

1.1. As Partes resolvem alterar a definição de "B3 (Segmento CETIP UTVM)" constante da Cláusula 1.1. do Termo de Securitização, passando o referido termo a vigorar com a seguinte nova redação:

"B3": *"B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901;"*

1.2. As Partes resolvem alterar a definição de "CETIP21" constante da Cláusula 1.1. do Termo de Securitização, passando o referido termo a vigorar com a seguinte nova redação:

"CETIP21": *"CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;"*

1.3. As Partes resolvem alterar a definição de "MDA" constante da Cláusula 1.1. do Termo de Securitização, passando o referido termo a vigorar com a seguinte nova redação:

"MDA": *"MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;"*

1.4. As Partes resolvem alterar a Cláusula 3.1 do Termo de Securitização, de forma a incluir a CCI 4 como lastro da Operação de Securitização, passando a referida Cláusula 3.1, portanto, a vigorar com a seguinte nova redação:

"3.1. Características do CRI – 15ª Emissão: Os CRI - 15ª emissão, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pela CCI 2, representativa dos Créditos Imobiliários 2, e pela CCI 4, representativa dos Créditos Imobiliários

4, conforme disposto na Cláusula 2.1, possuem as seguintes características:”

1.5. As Partes resolvem alterar a Cláusula 3.1, (n) do Termo de Securitização, de forma a excluir o termo “(Segmento CETIP UTMV)” da referida cláusula, passando a Cláusula 3.1, (n), portanto, a vigorar com a seguinte nova redação:

“(n) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3”

1.6. As Partes resolvem alterar a Cláusula 3.2 do Termo de Securitização, de forma a alterar o nome da cláusula para “Depósito para Distribuição e Negociação”, além de outras alterações na redação, passando a referida Cláusula 3.2, portanto, a vigorar com a seguinte nova redação:

“3.2. Depósito para Distribuição e Negociação: “Os CRI - 15ª emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA e para negociação em mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3 sendo a liquidação financeira da distribuição, das negociações, os eventos de pagamento e a custódia eletrônico realizados via B3.”

1.7. As Partes resolvem alterar a Cláusula 3.2.1 do Termo de Securitização, de forma a excluir o termo “(Segmento CETIP UTMV)” presente na cláusula, passando a referida Cláusula 3.2.1, portanto, a vigorar com a seguinte nova redação:

“3.2.1. Os CRI - 15ª emissão serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por: (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI - 15ª emissão, enquanto os CRI - 15ª emissão estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular de CRI - 15ª emissão, enquanto os CRI - 15ª emissão estiverem custodiados eletronicamente na B3.”

1.8. As Partes resolvem alterar a Cláusula 3.3.4 do Termo de Securitização, de forma a mencionar a impossibilidade de distribuição parcial, passando a referida Cláusula 3.3.4, portanto, a vigorar com a seguinte nova redação:

“3.3.4. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI - 15ª emissão pelos investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI - 15ª emissão, o que ocorrer primeiro. Não há a

possibilidade de distribuição parcial dos CRI - 15ª emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400.”

1.9. As Partes resolvem alterar a Cláusula 3.3.12 do Termo de Securitização, de forma a alterar o termo “Investidores Profissionais” para “Investidores Qualificados”, passando a referida Cláusula 3.3.12, portanto, a vigorar com a seguinte nova redação:

“3.3.12. Os CRI - 15ª 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 artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.”

1.10. As Partes resolvem alterar a Cláusula 4.2 do Termo de Securitização, passando a referida Cláusula 4.2, portanto, a vigorar com a seguinte nova redação:

“4.2. Preço de Aquisição: Os CRI - 15ª emissão serão integralizados, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, pelo Valor Nominal Unitário, ou, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais relativos a procedimentos de transferência bancária e sistemas internos de pagamento e transferência de recursos dos envolvidos, os Investidores Profissionais poderão realizar a integralização dos CRI - 15ª emissão no Dia Útil imediatamente subsequente, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada de forma pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização (“Preço de Integralização”).”

1.11. As Partes resolvem alterar a Cláusula 5.2 do Termo de Securitização, para incluir a definição de “AM_i”, passando a referida Cláusula 5.2, portanto, a vigorar com a seguinte nova redação:

5.2. Cálculo da amortização dos CRI - 15ª emissão: O valor da amortização e dos Juros Remuneratórios dos CRI - 15ª emissão serão pagos, conforme estipulado no cronograma constante no Anexo I a este Termo de Securitização, respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas na Cláusula 5.3 abaixo. A amortização será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_b \times Tai,$$

Onde:

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Conforme definida no Cláusula 5.1 acima;

Ta_i = i -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada 4 (quatro) casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI - 15ª emissão constante no Anexo I a este Termo de Securitização.”

1.12. As Partes resolvem alterar a Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, incluindo a menção ao limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário para a Amortização Extraordinária, passando a referida Cláusula 7.1, portanto, a vigorar com a seguinte nova redação:

“7.1. Amortização Extraordinária Obrigatória: A Emissora não poderá promover voluntariamente a Amortização Extraordinária dos CRI - 15ª emissão vinculados ao presente Termo de Securitização - 15ª emissão. Sem prejuízo do exposto, caso os Créditos Imobiliários 1 venham a ser pagos antecipadamente, no todo ou em parte, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos na Conta Centralizadora para efetuar a Amortização Extraordinária dos CRI - 15ª emissão, proporcionalmente aos valores pagos de forma antecipada, observado o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário para Amortização Extraordinária dos CRI - 15ª emissão (“Valor de Amortização Antecipada”), sendo certo que, nessa hipótese, será devido o Prêmio sobre o Valor de Amortização Antecipada.”

1.13. As Partes resolvem alterar a Cláusula 7.2.1 do Termo de Securitização, para excluir o termo “(Segmento Cetip UTMV)”, passando a referida Cláusula 7.2.1., portanto, a vigorar com a seguinte nova redação:

“7.2.1.A Emissora deverá comunicar à B3 e o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização do Resgate Antecipado Total Compulsório ou Amortização Extraordinária, sobre a ocorrência de tal evento.”

1.14. As Partes resolvem alterar a Cláusula 7.2.3 do Termo de Securitização, para excluir o termo “(Segmento Cetip UTMV)”, passando a referida Cláusula 7.2.3, portanto, a vigorar com a seguinte nova redação:

“7.2.3.O Resgate Antecipado Total Compulsório será realizado sob a supervisão

do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI - 15ª emissão, de acordo com os procedimentos da B3.”

1.15. As Partes resolvem alterar a Cláusula 8.3 do Termo de Securitização, para excluir o termo “(Segmento Cetip UTVM)”, passando a referida Cláusula 8.3, portanto, a vigorar com a seguinte nova redação:

“8.3. A Emissora obriga-se a cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas.”

1.16. As Partes resolvem alterar a Cláusula 17.1.1 do Termo de Securitização, passando a referida Cláusula 17.1.1, portanto, a vigorar com a seguinte nova redação:

“17.1.1. O Agente Fiduciário se obriga a diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante e na B3, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/2022.”

1.17. Considerando as alterações de que tratam as Cláusulas acima do presente Primeiro Aditamento, o Termo de Securitização passa a vigorar conforme o **Anexo A**.

CLÁUSULA SEGUNDA REGISTRO

2.1. Nos termos da Cláusula 17.1.1 do Termo de Securitização, ora alterada, este Primeiro Aditamento será registrado junto à B3 e à Instituição Custodiante, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022.

CLÁUSULA TERCEIRA DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

3.1. A Emissora, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA

RATIFICAÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

4.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização, não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento, o qual não constitui de qualquer forma a novação de quaisquer termos do Termo de Securitização, de modo que o Termo de Securitização passa a vigorar conforme versão consolidada constante do **Anexo A** a este Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA QUINTA DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Renúncia

5.1.1. Não se presume a renúncia a quaisquer dos direitos decorrentes do presente Primeiro Aditamento. 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 constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Primeiro Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

5.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

5.2.1. Este Primeiro Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Primeiro Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos deste Primeiro Aditamento.

5.3. Irrevogabilidade e Sucessores

5.3.1. O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

5.4. Alterações

5.4.1. Este Primeiro Aditamento e os demais Documentos da Operação poderão ser

alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente de **(a)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; **(b)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI – 15ª Emissão estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(c)** da correção de erros manifestos, sejam eles um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(d)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (b), (c) e (d) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

5.5. Assinaturas Eletrônicas

5.5.1. Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Primeiro Aditamento, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, notadamente artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01.

5.5.2. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

CLÁUSULA SEXTA DA LEI APLICÁVEL E DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

6.1. Lei Aplicável

6.1.1. Este Primeiro Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

6.2. Foro

6.2.1. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento de forma eletrônica, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo, 01 de setembro de 2022.

(As assinaturas se encontram nas duas páginas seguintes)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 15ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Patri Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda. celebrado entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

HABISTASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Marcos Ribeiro do Valle Neto

Daniela Angela Rodrigues

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Tatiana Scarparo Araujo

Brenda Ribeiro de Oliveira

TESTEMUNHAS:

*Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques
CPF/ME: 127.343.757-88*

*Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF/ME: 362.321.978-95*



Anexo A ao Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 15ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Patri Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda. celebrado entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Consolidação do Termo de Securitização

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 15ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PATRI NOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Pelo presente *Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 15ª Emissão **Habitasec Securitizadora S.A** lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela **Patri Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.*** ("Termo de Securitização – 15ª emissão"):

I – PARTES

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451- 000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Emissora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº215, 4º andar, bairro Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº22.610.500/0001-88, neste ato representada por seu representante legal devidamente autorizado e identificado nas páginas de assinaturas deste instrumento ("Agente Fiduciário");

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

As Partes firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2, e os Créditos Imobiliários 4, representados pela CCI 4, conforme abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários em série única da 15ª emissão da Emissora,



de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60 e Instrução da CVM nº 476 (conforme abaixo definido) e conforme as condições e cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

1. DEFINIÇÕES

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

“Alienação Fiduciária do Imóvel Escola”: A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre 35% (trinta e cinco por cento) do Imóvel Escola, constituída pela Cedente em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Escola;

“Agente Fiduciário”: A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Instituição Custodiante”: A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34;

“Aluguéis Mensais”: Os valores de aluguéis mensais correspondentes a cada período de vigência do Contrato de Locação – Lastro, os quais devem ser pagos pela Devedora, e são corrigidos anualmente pela variação positiva acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), calculada *pro rata temporis*, na data base de agosto, com pagamento no mês subsequente, devidos da seguinte forma: (i) R\$ 411.308,57 (quatrocentos e onze mil, trezentos e oito reais e cinquenta e sete centavos) – no período de agosto de 2021 a julho de 2022; (ii) R\$ 446.269,46 (quatrocentos e quarente seis mil, duzentos



e sessenta e nove reais e quarenta e seis centavos) – no período de agosto de 2022 a julho de 2023; (iii) R\$ 457.574,97 (quatrocentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e setenta e quatro reais e noventa e sete centavos) – no período de agosto de 2023 a julho de 2024; (iv) R\$ 472.272,13 (quatrocentos e setenta e dois mil, duzentos e setenta e dois reais e treze centavos) – no período de agosto de 2024 à julho de 2025; (v) R\$ 475.663,78 (quatrocentos e setenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e três reais e setenta e oito centavos) – a partir de agosto de 2025;

“Apólice de Seguro – Imóvel Escola”: As apólices de seguro contratadas pela Devedora, nos termos da Cláusula 16.1. do Contrato de Locação – Lastro;

“ANBIMA”: A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Aplicações Financeiras Permitidas”: A aplicação em (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário ou letras de crédito imobiliário de emissão e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A;

“Assembleia Especial”: Tem o significado atribuído na Cláusula 14 deste Termo de Securitização;

“Atualização Monetária”: Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;



- "Auditor Independente": Auditor independente contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 60;
- "B3": B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901;
- "Banco Liquidante": 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 – 15ª emissão;
- "CCI 1": A cédula de crédito imobiliário fracionária, devidamente formalizada(s) por meio do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, sob Condição Suspensiva*, para representar os Créditos Imobiliários 1 decorrentes do Contrato de Locação – Lastro;
- "CCI 2": A cédula de crédito imobiliário fracionária, devidamente formalizada(s) por meio do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, para representar os Créditos Imobiliários 2 decorrentes do Contrato de Locação – Lastro;
- "CCI 3": A cédula de crédito imobiliário fracionária, devidamente formalizada(s) por meio do *Instrumento Particular de*



Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, sob Condição Suspensiva, para representar os Créditos Imobiliários 3 decorrentes do Contrato de Locação – Tampão;

“CCI 4”:

A cédula de crédito imobiliário fracionária, devidamente formalizada(s) por meio do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, sob Condição Suspensiva, para representar os Créditos Imobiliários 4 decorrentes do Contrato de Locação – Tampão;*

“Cessão”:

A cessão onerosa dos Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2, a ser realizada nos termos do Contrato de Cessão – 15ª emissão, e dos Créditos Imobiliários 4, representados CCI 4, após o implemento da condição suspensiva do Contrato de Locação – Tampão;

“Cedente”:

Patri Nove Empreendimentos Imobiliários LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Maria Álvares, nº 90, conj. 23, Tatuapé, CEP 03.077-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.101.706/0001-14;

“CETIP21”:

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Código ANBIMA”:

O *“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas”*, conforme em vigor desde 06 de maio de 2021;

“Código Civil”:

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“Código de Processo Civil”:

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;



- “Condição Suspensiva – Contrato de Locação – Tampão”: Rescisão por qualquer motivo do Contrato de Locação – Lastro, nos termos da Cláusula 6.9 e seguintes do Contrato de Cessão – 15ª emissão.
- “Condições Precedentes para Pagamento do Preço de Aquisição”: As condições previstas na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão – 15ª emissão, que devem ser previamente atendidas para que a Emissora pague à Cedente o Preço de Aquisição, a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do atendimento de todas as Condições Precedentes para Pagamento do Preço de Aquisição;
- “Condições Precedentes para Subscrição e Integralização dos CRI – 15ª emissão”: As condições previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão – 15ª emissão, que devem ser previamente atendidas para que os investidores realizem a subscrição e integralização dos CRI – 15ª emissão;
- “Conta Escrow – Lastro”: A conta Escrow nº 736512-0, mantida na agência 00001, do Banco Daycoval, de titularidade da Cedente, na qual os Créditos Imobiliários 2 serão recebidos, nos termos do Contrato de Cessão – 15ª emissão;
- “Conta Centralizadora”: A conta corrente nº 40017-1, mantida na agência 7307, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários 1 serão recebidos, nos termos do Contrato de Cessão – 14ª emissão;
- “Conta Centralizadora – CRI 15ª Emissão”: A conta corrente nº 05909-2, mantida na agência 7307, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora no âmbito do CRI 15ª emissão, na qual os Créditos Imobiliários 2 serão recebidos, nos termos do Contrato de Cessão – CRI 15ª emissão;
- “Conta de Livre Movimentação”: A conta corrente nº 309-3, Agência 3393-6, do Banco Bradesco, de titularidade da Cedente, para a qual o Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários 2 será transferido, nos termos do Contrato de Cessão – 15ª emissão;



“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Escola”: O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária do Imóvel Escola em Garantia e Outras Avenças firmado entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária do Imóvel Escola em valor equivalente a 35% (trinta e cinco por cento) do Imóvel Escola;

“Contrato de Cessão – 14ª emissão”: O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 22 de agosto de 2022, entre a Cedente e a Emissora, por meio do qual os Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1, foram cedidos pela Cedente à Emissora;

“Contrato de Cessão – 15ª emissão”: O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 22 de agosto de 2022, entre a Cedente e a Emissora, por meio do qual os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2, foram cedidos pela Cedente à Emissora;

“Contrato de Locação – Lastro”: O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Sob Medida na modalidade *Built to Suit* e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente e a Devedora, em 07 de dezembro de 2018, e conforme aditado, respectivamente, em 21 de maio de 2019 (“Primeiro Aditamento”), 23 de setembro de 2020 (“Segundo Aditamento”), 31 de maio de 2021 (“Terceiro Aditamento”), e 15 de março de 2022 (“Quarto Aditamento”), tendo por objeto a locação do Imóvel Escola, ao Instituto Carandá, pelo prazo de 20 (vinte) anos (“Prazo da Locação”), em caráter personalíssimo, na modalidade *Built to Suit*, nos termos do art. 54-A da Lei nº 8.245/91 (“Lei de Locações”), contados de 01 de agosto de 2021, conforme previsto na Cláusula 2.1. do Terceiro Aditamento;

“Contrato de Locação – Tampão”: O Contrato de Locação – Tampão celebrado, nesta data, entre a Cedente, na qualidade de locadora, e a Patrimônio, na qualidade de locatária, cuja locação estará sujeita a



condição suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, qual seja, a rescisão, por qualquer motivo, do Contrato de Locação – Lastro;

- “Créditos Imobiliários 1”: Tem seu significado conforme Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização;
- “Créditos Imobiliários 2”: Tem seu significado conforme Cláusula 2.5 deste Termo de Securitização;
- “Créditos Imobiliários 3”: Correspondem a **51% (cinquenta e um por cento)**:
(i) dos Aluguéis Mensais devidos pela Patrimônio à Cedente, nos termos do Contrato de Locação – Tampão; e
(ii) de todos e quaisquer demais direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e reajuste monetários de titularidade da Cedente contra a Patrimônio, nos termos do Contrato de Locação – Tampão, bem como acessórios eventualmente devidos e previstos no Contrato de Locação – Tampão ou em seus eventuais futuros aditamentos;
- “Créditos Imobiliários 4”: Correspondem a **49% (quarenta e nove por cento)**:
(i) dos Aluguéis Mensais devidos pela Patrimônio à Cedente, nos termos do Contrato de Locação – Tampão; e
(ii) de todos e quaisquer demais direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e reajuste monetários de titularidade da Cedente contra a Patrimônio, nos termos do Contrato de Locação – Tampão, bem como acessórios eventualmente devidos e previstos no Contrato de Locação – Tampão ou em seus eventuais futuros aditamentos;
- “CRI – 14ª emissão”: Os Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 14ª emissão, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei 14.430/22;
- “CRI – 15ª emissão”: Os Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 15ª emissão, emitidos com lastro nos Créditos



Imobiliários 2, representados pela CCI 2, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei 14.430/22;

" <u>CVM</u> ":	Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data de Emissão</u> ":	19 de agosto de 2022;
" <u>Data de Integralização</u> ":	A data de integralização dos CRI – 15ª emissão, que será em data única, de acordo com os procedimentos da B3;
" <u>Datas de Verificação</u> ":	Dia 12 (doze) de cada mês;
" <u>Devedora</u> ":	O Instituto Carandá;
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ":	(i) para fins do cômputo de prazos e pagamento de obrigações pecuniárias, inclusive para fins de cálculo de Juros Remuneratórios, encargos moratórios, qualquer dia útil, para fins de operações praticadas no mercado financeiro brasileiro, conforme especificado na Resolução nº 2.932, de 28 de fevereiro de 2002, do Conselho Monetário Nacional, conforme alterada de tempos em tempos; (ii) para fins do cômputo de prazos de obrigações não pecuniárias, qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (iii) ou feriados municipais ou estaduais na Cidade de Paulista, Estado de Pernambuco
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Em conjunto, os documentos da operação tais como, mas não se limitando: (i) o Contrato de Locação – Lastro; (ii) o Contrato de Cessão – 15ª emissão; (iii) a Escritura de Emissão da CCI 2; (iv) a Escritura de Emissão da CCI 4 Sob Condição Suspensiva – Contrato de Locação – Tampão; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Escola; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) os boletins de subscrição dos CRI – 15ª emissão; (viii) o Contrato de



Locação – Tampão, bem como todos os demais documentos relacionados à Oferta Restrita, inclusive seus respectivos aditamentos;

“Efeito Adverso”: Tem seu significado conforme Cláusula 6.7.1 deste Termo de Securitização;

“Emissão”: A presente Série Única da 15ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio do presente Termo de Securitização;

“Emissora”: A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.** qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Escritura de Emissão da CCI 1”: o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”*, firmado em 22 de agosto de 2022, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, que representa os Créditos Imobiliários 1 decorrentes do Contrato de Locação – Lastro;

“Escritura de Emissão da CCI 2”: o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”*, firmado em 22 de agosto de 2022, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, que representa os Créditos Imobiliários 2 decorrentes do Contrato de Locação – Lastro;

“Escritura de Emissão da CCI 3 Sob Condição Suspensiva – Contrato Tampão”: o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, Sob Condição Suspensiva”*, firmado em 22 de agosto de 2022, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, que representa os Créditos Imobiliários 3 decorrentes do Contrato de Locação – Tampão;

“Escritura de Emissão da CCI 4 Sob Condição Suspensiva – Contrato Tampão”: o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, Sob Condição*



Suspensiva”, firmado em 22 de agosto de 2022, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, que representa os Créditos Imobiliários 4 decorrentes do Contrato de Locação – Tampão;

“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;

“Fiança”:

A fiança outorgada pelos Fiadores, na qualidade de fiadores, sem benefício de ordem, com relação ao pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão – 15ª emissão;

“Fiadores”:

Quando em conjunto, os outorgantes da Fiança, quais sejam: (i) **NAVE GUIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Ulisses Cruz, 761, Andar 1, Tatuapé, CEP 03077-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 46.091.047/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus representantes legais abaixo subscritos (“Nave Guia”); (ii) **JORGE YAMANISKI FILHO**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, industrial, portador da Carteira de Identidade RG nº 7.348.928-1 – SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 012.255.718-20, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ulisses Cruz, 761, 2º andar, Tatuapé, CEP 03077-000 (“Jorge Yamaniski Filho”); e (iii) **PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ulisses Cruz, 761, 2º andar, Tatuapé, CEP: 03077-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.522.239/0001-21, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Patrimônio”);



<u>“Fundo de Reserva”:</u>	Significa o fundo de reserva em valor equivalente às 1 (uma) parcela de pagamento dos CRI – 15ª emissão, que será constituído pela Emissora por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição, nos termos da Cláusula 6.7. do Contrato de Cessão – 15ª emissão;
<u>“Garantias”:</u>	Quando em conjunto: (i) a Alienação Fiduciária do Imóvel Escola; (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Reserva;
<u>“Eventos de Recompra Compulsória”:</u>	Os eventos relacionadas na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão 15ª emissão e 6.1 do presente Termo de Securitização, cuja ocorrência dará ensejo à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários 2 pela Cedente e o correspondente resgate antecipado da totalidade dos CRI – 15ª emissão, conforme previsto na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Eventos de Recompra Compulsória – Não Automática”:</u>	Os eventos relacionadas na Cláusula 7.2 do Contrato de Cessão –15ª emissão e 6.2 do presente Termo de Securitização, cuja ocorrência dará ensejo à Recompra Compulsória Não Automática dos Créditos Imobiliários 2 pela Cedente, conforme o procedimento estabelecido, e o eventual correspondente resgate antecipado da totalidade dos CRI – 15ª emissão, conforme previsto na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;
<u>“IGP-M/FGV”:</u>	Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Imóvel Escola”:</u>	Imóvel objeto da Matrícula nº 233.863, registrada no 14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, situado na Rua Joaquim de Almeida, nº 419, 429, 439, 449, 459, 469 e 477, e na Rua Guapuã nº 306, 316, 322, 326, 328, 346, 350 e 354, na cidade de São Paulo/SP, o qual se encontra cadastrada na Prefeitura de São Paulo/SP sob os nºs: 045.077.0192-9; 0193-7; 0194-5; 0195-3; 0196-1; 0197-



1; 0201-1; 0204-5; 0205-4; 0300-1; 0301-8; 0206-2; 0209-7; 02010-0;

“Imóveis Manaus”:

Os Imóveis que deverão ser outorgados em Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 6.5.1. do Contrato de Cessão – 15ª emissão e Cláusula 9.1.2. deste Termo de Securitização;

“Instrução CVM nº 400”:

A 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;

“Instituições Autorizadas”:

Qualquer das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Bradesco S.A., (b) Banco Santander (Brasil) S.A., (c) Banco do Brasil S.A., (d) Caixa Econômica Federal, e (e) Banco Itaú Unibanco S.A., os quais poderão ser emissores dos ativos, contrapartes de operações compromissadas, gestores dos fundos de investimento enquadrados como Aplicações Financeiras Permitidas, bem como bancos em que a Conta Centralizadora pode ser mantida;

“Investidor Profissional”:

Os investidores profissionais assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30;

“IRPJ”:

O tributo denominado “*Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica*”, nos termos da legislação aplicável;

“IRRF”:

O tributo denominado “*Imposto de Renda Retido na Fonte*”, nos termos da legislação aplicável

“ISS”:

O tributo denominado “*Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza*”, nos termos da legislação aplicável;



<u>“IPCA/IBGE”:</u>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“JUCESP”:</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo perante a qual foi registrada a aprovação societária da Emissora que aprovam a realização da Oferta Restrita dos CRI – 15ª emissão;
<u>“Juros Remuneratórios”:</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.1 (h) deste Termo de Securitização;
<u>“Lei das Sociedades por Ações:</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei nº 8.245/91”:</u>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
<u>“Lei nº 9.514/97”:</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e a securitização de créditos imobiliários, dentre outras providências;
<u>“Lei nº 10.931/04”:</u>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e institui a letra de crédito imobiliário, a cédula de crédito imobiliário e a cédula de crédito bancário, dentre outras providências;
<u>“LGPD”:</u>	A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.



- “MDA”: MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
- “Lei 14.430/22”: A Lei Federal nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários;
- “Normas Anticorrupção”: Tem seu significado conforme Cláusula 8.5 deste Termo de Securitização;
- “Obrigações Garantidas”:
(i) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas pelo Instituto Carandá e/ou pela Cedente que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos Créditos Imobiliários 2; (ii) todas as obrigações assumidas pela Cedente no presente instrumento; e (iii) pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários 2 e/ou execução das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, tributos, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais;
- “Oferta Restrita”: Oferta pública com esforços restritos de distribuição, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476;
- “Ordem de Alocação de Recursos”: Conforme o disposto na Cláusula 10.8 deste Termo de Securitização;
- “Patrimônio Separado”: Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários 2, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se



destina exclusivamente à liquidação dos CRI – 15ª emissão, a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

“Preço de Aquisição”: Preço a ser pago, pela Emissora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários 2, que corresponde a importância de R\$11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais);

“Preço de Integralização”: Tem o significado conforme Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização;

“Prêmio”: Tem seu significado conforme Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;

“Recompra Compulsória Automática”: A obrigação irrevogável e irretroatável da Cedente de recomprar os Créditos Imobiliários 2, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória previstas na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;

“Recompra Compulsória Não Automática”: A obrigação, não automática e condicionada à deliberação mediante a Assembleia Especial de Titulares do CRI – 15ª emissão, da Cedente de recomprar os Créditos Imobiliários 2, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Não Automática previstas na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;

“Recompra Facultativa”: A possibilidade de a Cedente realizar, por livre iniciativa, a recompra dos Créditos Imobiliários 2, nos termos da Cláusula 7.3.1 do Contrato de Cessão – 15ª emissão e Cláusula 6.3.1 deste Termo de Securitização;

“Regime Fiduciário”: O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários 2 representados pela CCI 2, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários 2, tais como multas, juros, penalidades,



indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, incluindo o Fundo de Reserva e as Garantias, originados dos Créditos Imobiliários 2 decorrentes do Contrato de Locação – Lastro, conforme aplicável, e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430/22, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

“Resgate Antecipado Total Compulsório”:

O resgate antecipado total compulsório da totalidade dos CRI – 15ª emissão, a ser realizado pela Emissora na forma prevista na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;

“Resolução CVM 17”:

A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários;

“Resolução CVM 30”:

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários;

“Resolução CVM 44”:

A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a divulgação de informações sobre ato ou fato relevante, a negociação de valores mobiliários na pendência de ato ou fato relevante não divulgado e a divulgação de informações sobre a negociação de valores mobiliários;

“Resolução CVM 60”:

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;

“Taxa de Administração”:

A taxa mensal que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE, desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die*, se necessário;



“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários 2;
“ <u>Titular(es) dos CRI</u> ” “ <u>Investidor(es)</u> ”:	ou O(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI – 15ª emissão;
“ <u>Valor de Recompra</u> ”:	Tem seu significado conforme Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliário 2: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários 2 representados pela CCI 2, conforme identificados no Anexo II deste Termo de Securitização, aos CRI de sua 15ª emissão, em série única, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Definição de “Créditos Imobiliários 2”: Considerando a emissão pela Cedente da CCI 2, entende-se por Créditos Imobiliários 2, em conjunto, a CCI 2 oriunda da Escritura de Emissão da CC2, celebrada entre a Cedente e a Instituição Custodiante, que representa os direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação – Lastro que correspondem a **49% (quarenta e nove por cento)**: (i) dos Aluguéis Mensais devidos pelo Instituto Carandá à Cedente, nos termos do Contrato de Locação – Lastro; e (ii) de todos e quaisquer demais direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e reajuste monetários de titularidade da Cedente contra o Instituto Carandá nos termos do Contrato de Locação – Lastro, bem como acessórios eventualmente devidos e previstos no Contrato de Locação – Lastro ou em seus eventuais futuros aditamentos.

2.3. Valor Total dos Créditos Imobiliários 2 e Créditos Imobiliários 4: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários 2 e Créditos Imobiliários 4, de sua titularidade, no montante de R\$ 92.073.046,00 (noventa e dois milhões, setenta e três mil e quarenta e seis reais) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II e Anexo II.1.



2.3.1. Caso a Condição Suspensiva – Contrato de Locação – Tampão venha a ser implementada, os Créditos Imobiliários 4 substituirão os Créditos Imobiliários 2 para todos os fins da Cessão.

2.3.2. Os Créditos Imobiliários 2, vinculados aos CRI – 15ª emissão pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pela CCI 2, emitida pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos no respectivo Contrato de Cessão -15ª emissão.

2.3.3. A CCI 2 foi emitida com garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão da CCI 2 encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04 e será averbada no registro de imóveis competente.

2.3.4. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante.

2.3.5. Preço de Aquisição: A Emissora pagará à Cedente a importância de R\$11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais), pela cessão dos Créditos Imobiliários 2, considerando a emissão da CCI 2, na forma e condições estabelecidas na Cláusula 2.1 do Contrato de Cessão – 15ª emissão.

2.3.6. Nos termos da Cláusula 3.2. do Contrato de Cessão -15ª emissão, o Preço de Aquisição somente será pago à Cedente após a satisfação integral das Condições Precedentes para Pagamento do Preço de Aquisição.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários 2: Os Créditos Imobiliários 2 representados pela CCI 2 foram adquiridos pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão – 15ª emissão, sendo certo que conforme o disposto na Cláusula 6.2. Contrato de Cessão – 15ª emissão, a Cedente se obrigou a repassar quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários 2 recebidos indevidamente para a Conta Arrecadadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento.



2.5. Operação Complexa – Aquisição da Totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação – Lastro: A Cessionária pretende, ainda, adquirir por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, os direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação – Lastro que correspondem a 51% (cinquenta e um por cento): **(i)** dos Aluguéis Mensais devidas pelo Instituto Carandá à Cedente, nos termos do Contrato de Locação – Lastro; e **(ii)** de todos e quaisquer demais direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, e reajustes monetários de titularidade da Cedente contra o Instituto Carandá nos termos do Contrato de Locação – Lastro, bem como acessórios eventualmente devidos e previstos no Contrato de Locação – Lastro, ou em seus eventuais futuros aditamentos (“Créditos Imobiliários 2” em conjunto com os Créditos Imobiliários 1, simplesmente “Créditos Imobiliários”), representados pela CCI 1, para, em seguida, realizar Operação de Securitização, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários em série única da 14ª emissão (“CRI – 14ª emissão” em conjunto com os CRI – 15ª emissão, simplesmente “CRI”), conforme o *Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 14ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Patri Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.* (“Termo de Securitização – 14ª emissão” em conjunto com Termo de Securitização – 15ª emissão, simplesmente “Termos de Securitização”), firmado em 19 de agosto de 2022, entre a Cessionária, na qualidade de securitizadora, e o Agente Fiduciário, os quais serão ofertados na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Instrução da CVM nº 476 (“Emissão dos CRI – 14ª emissão”).

2.6. Aprovação Societária da Emissora: A presente Emissão dos CRI – 15ª emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pelo Conselho de Administração da Emissora até o volume total de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme previsto no parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, o qual foi consolidado na Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 02 de março de 2021 (“AGE da Emissora”), arquivada na JUCESP em 02 de junho de 2021, sob nº 256.520/21-5, sendo que, até a presente data, todas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI- 15ª emissão objeto desta Emissão dos CRI – 15ª emissão, não atingiram esse limite.

2.7. Aprovação Societária da Cedente: A celebração do Contrato de Cessão – 15ª emissão e a assinatura, pela Cedente, dos Documentos da Operação dos quais seja parte, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Cedente, realizada em 22 de agosto de 2022, cuja ata será devidamente protocolada para arquivamento perante a JUCESP.



3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI – 15ª Emissão: Os CRI – 15ª emissão, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pela CCI 2, representativa dos Créditos Imobiliários 2, e pela CCI 4, representativa dos Créditos Imobiliários 4, conforme disposto na Cláusula 2.1, possuem as seguintes características:

(a) Emissão: 15ª (décima quinta);

(b) Série Única;

(c) Quantidade de CRI: 11.300 (onze mil e trezentos), sendo todos de série única;

(d) Valor Total da Emissão: R\$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais), na Data de Emissão, sendo o Valor Total da Emissão de série única;

(e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

(f) Prazo Total: 4.379 (quatro mil trezentos e setenta e nove) dias a contar da Data de Emissão;

(g) Atualização Monetária: Não há;

(h) Juros Remuneratórios: os CRI – 15ª emissão farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação positiva acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de *spread* de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados conforme o disposto na Cláusula 5.1.1 deste Termo de Securitização;

(i) Periodicidade da Amortização e do Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensalmente, sendo o primeiro pagamento no dia 15 (quinze) de setembro de 2022, conforme previsto na tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;



(j) Regime Fiduciário: Sim;

(k) Garantia Flutuante: Não;

(l) Outras Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel Escola; e (ii) Fiança;

(m) Fundo de Reserva: No âmbito dos CRI – 15ª emissão, será constituído o fundo de reserva em valor equivalente à 1 (uma) parcela de pagamento dos CRI – 15ª emissão;

(n) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(o) Data de Emissão: 19 de agosto de 2022;

(p) Local de Emissão: São Paulo/SP;

(q) Data de Vencimento Final: 15 (quinze) de agosto de 2034;

(r) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI - 15ª emissão constante do Anexo I a este Termo de Securitização; e

(s) Riscos: conforme Cláusula 18 deste Termo de Securitização.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI - 15ª emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA e para negociação em mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3 sendo a liquidação financeira da distribuição, das negociações, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica na B3.

3.2.1. Os CRI - 15ª emissão serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por: (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTM), em nome de cada Titular de CRI - 15ª emissão, enquanto os CRI - 15ª emissão estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de



cada titular de CRI - 15ª emissão, enquanto os CRI - 15ª emissão estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta Restrita: Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.3.1. A Oferta restrita será realizada diretamente pela Emissora, nos termos da Resolução CVM 60, e é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI - 15ª emissão ofertado previstas na regulamentação em vigor.

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI - 15ª emissão da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.3. Os CRI - 15ª emissão serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e (b) os CRI - 15ª emissão ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476. Ademais, os investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização. Não há a possibilidade de distribuição parcial dos CRI - 15ª emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400.

3.3.4. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI - 15ª emissão pelos investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI - 15ª emissão, o que ocorrer primeiro. Não há a possibilidade de distribuição parcial dos CRI - 15ª emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400.

3.3.5. Cabe à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta Restrita, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7º da Instrução CVM nº 476.



3.3.6. A comunicação acima, de que trata a Cláusula 3.3.5, conforme o Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, deverá conter as informações indicadas na referida norma.

3.3.7. A Emissora deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de pessoas físicas (CPF); o Cadastro Nacional de pessoas jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

3.3.8. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo a referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.3.9. No caso de cancelamento da Oferta e caso determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI - 15ª emissão, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das Despesas Flat e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI - 15ª emissão integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.3.10. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta Restrita não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Emissão poderá ser registrada na ANBIMA, de acordo com o Código Anbima.

3.3.11. Os CRI - 15ª emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição dos CRI - 15ª emissão pelos investidores.

3.3.12. Os CRI - 15ª 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 artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.



3.3.13. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI - 15ª emissão serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Preço de Aquisição, descontados os valores da constituição do Fundo de Reserva, as Despesas Iniciais, Recorrentes e Extraordinárias de responsabilidade da Cedente, incorridas até a data do Pagamento do Preço de Aquisição, conforme Anexo III deste Termo de Securitização.

3.3.14. Instituição Intermediária: Em conformidade com a Resolução CVM 60, a Oferta fica dispensada da contratação de Instituição Intermediária ficando a Emissora responsável pela distribuição da totalidade dos CRI - 15ª emissão.

3.4. Lock-Up para Negociação: Os CRI - 15ª emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI - 15ª emissão pelos investidores, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, salvo o lote dos CRI objeto da garantia firme prestada pela Emissora no momento da subscrição, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos no caput do artigo 13 da Instrução CVM nº 476 e nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476.

3.5. Escrituração: O Escriturador atuará, como escriturador dos CRI - 15ª emissão, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial e desde que conte com a prévia aprovação da Cedente, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; e **(ii)** caso o Escriturador esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato.

3.6. Banco Liquidante: O Banco Liquidante contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI - 15ª emissão, executados por meio do sistema da B3 (Segmento CETIP UTMV). O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial e desde que conte com a prévia aprovação da Cedente, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se a Devedora ou o Banco Liquidante requererem recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e **(iii)** caso haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI



4.1. Integralização dos CRIs: Os CRI - 15ª emissão serão subscritos e integralizados, após a verificação pela Emissora do cumprimento integral das Condições Precedentes para Subscrição e Integralização dos CRI- 15ª emissão, conforme definidas na Cláusula 3.1. do Contrato de Cessão -15ª emissão.

4.2. Preço de Aquisição: Os CRI - 15ª emissão serão integralizados, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, pelo Valor Nominal Unitário, ou, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais relativos a procedimentos de transferência bancária e sistemas internos de pagamento e transferência de recursos dos envolvidos, os Investidores Profissionais poderão realizar a integralização dos CRI - 15ª emissão no Dia Útil imediatamente subsequente, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada de forma *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização").

4.3. Forma de Integralização: A integralização dos CRI - 15ª emissão será realizada de acordo com os procedimentos da B3, e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para o pagamento do Preço de Aquisição, pela Emissora à Cedente, descontadas as Despesas Iniciais, Recorrentes e Extraordinárias incorridas, de única e exclusiva responsabilidade da Cedente e o valor do Fundo de Reserva.

4.4. Destinação dos Recursos: A totalidade dos recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI - 15ª emissão será utilizada exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, conforme previsto na Cláusula 2.1 do Contrato de Cessão - 15ª emissão.

4.5. Ajuste do Preço de Aquisição: De forma a complementar o pagamento do Preço de Aquisição, pela Emissora, sempre que não se verificar correspondência entre **(i)** o valor efetivamente recebido na Conta Centralizadora em decorrência dos Créditos Imobiliários 2, em cada data devida de pagamento da amortização e/ou da remuneração do Contrato de Locação - Lastro; e **(ii)** (a) os valores a serem pagos aos titulares dos CRI - 15ª emissão, na data de pagamento de remuneração ou amortização dos CRI - 15ª emissão imediatamente posterior, acrescidos dos (b) valores eventualmente devidos pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão -15ª emissão ((a) e (b) conjuntamente correspondentes à QMM, conforme definida e detalhada na Cláusula 4.5.3 abaixo), o Preço de Aquisição será objeto de ajuste nos termos da presente cláusula ("Ajuste do Preço de Aquisição"). O Ajuste do Preço de Aquisição deverá ser **(i)** calculado na respectiva Data de Apuração (conforme definida abaixo), e **(ii)** pago conforme



Cláusulas 4.5.1 e 4.5.2 abaixo, de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos com base nos Créditos Imobiliários 2 aos recursos a serem utilizados para o pagamento dos CRI - 15ª emissão, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Emissora, no 1º (primeiro) Dia Útil após a Data de Apuração ("Notificação de Apuração").

4.5.1. Caso, em qualquer Data de Apuração, o VA (conforme abaixo definido) seja **inferior** à QMM (conforme abaixo definido), a Cedente estará obrigada a pagar à Emissora o montante em reais correspondente à diferença entre a QMM e o VA, a título de Ajuste do Preço de Aquisição. As Partes desde já concordam que eventual valor devido pela Cedente, a título de Ajuste do Preço de Aquisição, deverá ser pago pela Cedente mediante transferência para a Conta Centralizadora (conforme abaixo definida), em até 1 (um) Dia Útil contado da respectiva Notificação de Apuração.

4.5.2. Caso, em qualquer Data de Apuração, o VA seja **superior** à QMM, a Emissora utilizará o valor que sobejar os recursos necessários para o pagamento do QMM conforme Ordem de Alocação de Recursos prevista na Cláusula 10.8 abaixo.

4.5.3. Para fins deste Termo de Securitização:

- (i) "QMM" significa a quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento:
 - (a) da parcela de amortização programada e de remuneração dos CRI - 15ª emissão, devidas em cada data de pagamento de remuneração ou amortização dos CRI - 15ª emissão imediatamente posterior à Data de Apuração em questão, considerando os termos de atualização monetária e remuneração na forma prevista neste Termo de Securitização; e
 - (b) dos valores eventualmente devidos a título de multa e encargos moratórios ou despesas de responsabilidade da Cedente, conforme previsto no Contrato de Cessão, inclusive as despesas do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), ou nos Contratos de Alienação Fiduciária.

- (ii) "VA" significa, com relação a uma Data de Apuração, o valor dos pagamentos efetivamente recebidos com relação aos Créditos Imobiliários 2 entre a Data de Emissão dos CRI - 15ª emissão e a Data de Apuração atual para o primeiro período, ou a data de apuração imediatamente anterior e a Data e Apuração atual para os demais períodos.

- (iii) "Data de Apuração" significa a data equivalente a 3 (três) Dias Úteis anteriores à data de pagamento de remuneração ou amortização dos CRI - 15ª emissão.



4.5.4. A apuração descrita na Cláusula 4.5 acima deverá ser realizada considerando a atualização monetária e a remuneração dos CRI - 15ª emissão, que serão calculadas conforme previsto no Termo de Securitização - 15ª emissão.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização Monetária: O valor nominal unitário dos CRI - 15ª emissão não será atualizado monetariamente.

5.1.1. Juros Remuneratórios: Os CRI – 15ª emissão farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNb \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

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

VNb: Valor Nominal Unitário de emissão, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros: Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Onde:

Fator DI: Produtório das Taxas DI, desde a Data de Primeira Integralização dos CRI DI, ou a Data de Pagamento dos CRI DI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI DI, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde,

N: Número de taxas DI over utilizadas;

k: Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDI_k: Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k: Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread: Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

$$Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread: 4,0000 (quatro inteiros);

DP: Número de dias úteis entre a Data de Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI DI anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive;

Observações:

- (a) "Taxa DI" deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (b) o fator resultante da expressão $(1 + DI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (c) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

- (e) o fator resultante da expressão: (Fator DI×Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (f) Para a aplicação de " DI_k " será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis);
- (g) para os fins desta Cédula o termo "Data de Pagamento dos CRI DI" significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI DI, conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo VII deste Termo.

5.1.2. Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, da Taxa DI, aplicar-se-á índice que vier a substituí-lo e, na falta deste último, o SELIC, ou outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido de comum acordo entre os Titulares de CRI - 15ª emissão, a Emissora e a Cedente. Para tanto, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento da impossibilidade de aplicação dos índices acima listados, assembleia especial dos titulares dos CRI - 15ª emissão, para a qual a Cedente será convocada, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI - 15ª emissão, de comum acordo com a Emissora e a Cedente, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI - 15ª emissão.

5.1.2.1. A assembleia especial dos titulares dos CRI - 15ª emissão prevista na cláusula 5.1.3 acima deverá ser realizada dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação do edital de convocação, ou, caso não se verifique quórum para realização da assembleia especial dos titulares dos CRI - 15ª emissão em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação ou da data previamente estabelecida para a realização da assembleia especial dos titulares dos CRI - 15ª emissão em primeira convocação, caso a segunda convocação da assembleia especial dos titulares dos CRI - 15ª emissão tenha sido realizada em conjunto com a primeira convocação.

5.1.3. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora previstas no Contrato de Cessão - 15ª emissão, e/ou neste Termo de Securitização - 15ª emissão, não houver divulgação da Taxa DI, ou índice que vier a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.1.2 acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

5.2. Cálculo da amortização dos CRI - 15ª emissão: O valor da amortização e dos Juros Remuneratórios dos CRI - 15ª emissão serão pagos, conforme estipulado no cronograma



constante no Anexo I a este Termo de Securitização, respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas na Cláusula 5.3 abaixo. A amortização será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNb \times Tai,$$

Onde:

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Conforme definida no Cláusula 5.1 acima;

Tai = i -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada 4 (quatro) casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI - 15ª emissão constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

5.3. **Prorrogação de Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI - 15ª emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6. RECOMPRA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. **Recompra Compulsória Automática:** A Cedente deverá recomprar, imediatamente, a totalidade dos Créditos Imobiliários 2 pelo Valor de Recompra, conforme definido na Cláusula 6.3 abaixo, caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ("**Eventos de Recompra Compulsória Automática**"), observado os prazos de cura aplicáveis em cada uma das hipóteses, sendo certo que os valores pagos pela Cedente serão utilizados imediatamente para a amortização dos CRI - 15ª emissão.

(a) caso os Créditos Imobiliários 2 venham a ser reclamados por terceiros credores ou titulares de ônus, gravames ou encargos comprovadamente constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários 1 pela Emissora;

(b) alienação, a qualquer título, do Imóvel Escola; e/ou

(c) não cumprimento de obrigações pecuniárias, pela Cedente, de quaisquer obrigações assumidas por força do Contrato de Cessão, dos Contratos de Garantias e, conforme aplicável, dos demais Documentos da Operação, que não tenha sido sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis



contados da data de notificação à Cedente para regularização do referido descumprimento, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão, nos Contrato de Garantias e/ou nos Documentos da Operação, conforme o caso.

6.1.1. Na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória Automática e apenas após o decurso dos prazos de cura aplicáveis, a Recompra Compulsória Automática deverá ocorrer de forma automática, sem necessidade de prévia notificação da Cessionária nesse sentido.

6.1.2. A obrigação da Recompra Compulsória prevista nas Cláusulas 6.1 e 6.2., configura-se um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil Brasileiro, de modo que a excussão das Garantias para a quitação do Valor de Recompra, poderá ocorrer independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários 2 se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória, desde que a Cedente não realize o pagamento do Valor da Recompra no prazo estabelecido na Cláusula 6.1.3 abaixo.

6.1.3. Em caso de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória, a Cedente ficará obrigada a pagar à Cessionária, em 1 (um) dia útil após o término do prazo de cura, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra.

6.1.4. A Cedente e os Fiaidores, conforme aplicável, se obrigam a informar a Cessionário e o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do fato, sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, bem como cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial, por eles recebida, relacionadas aos Eventos de Recompra Compulsória ou informações a respeito da ocorrência de qualquer uma das hipóteses de Recompra Compulsória previstas neste Termo de Securitização.

6.1.5. A Cedente e os Fiaidores desde já se obrigam a encaminhar, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, qualquer informação e/ou documentação, incluindo, mas não apenas, declarações da Cedente, do Instituto Carandá e/ou dos Fiaidores, necessárias para o acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória pela Cessionária e pelo Agente Fiduciário.

6.1.6. Qualquer Evento de Recompra Compulsória não implicará em impossibilidade de execução, nem implicará em qualquer prejuízo ao direito da Cessionária às Garantias, que permanecerão inalteradas, nas mesmas condições acordadas no Contrato de Cessão.

6.2. Recompra Compulsória – Não Automática: A Cedente deverá recomprar, a totalidade dos Créditos Imobiliários 2 pelo Valor de Recompra ("Valor Recompra") caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo após a deliberação em dos titulares dos CRI - 15ª emissão, em assembleia especial devidamente convocada para este fim ("Eventos de Recompra

Compulsória - Não Automática” e, em conjunto com o Evento de Recompra Compulsória Automática, “Eventos de Recompra Compulsória”), observados os prazos de cura aplicáveis em cada uma das hipóteses, se houver, sendo certo que os valores pagos pela Cedente serão utilizados imediatamente para a amortização dos CRI - 15ª emissão:

- (a)** rescisão do Contrato de Locação - Lastro;
- (b)** não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão – 15ª emissão, dos Contratos de Garantias firmados e, conforme aplicável, dos demais Documentos da Operação, que não tenha sido sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de notificação à Cedente para regularização do referido descumprimento;
- (c)** Em hipótese de cisão, fusão, incorporação, que alterem o controle societário direto ou indireto da Cedente e/ou dos Fiadores, sem autorização da Emissora;
- (d)** caso quaisquer das declarações prestadas pela Cedente, pelo Instituto Carandá e/ou Fiadores nos Documentos da Operação sejam falsas, incorretas ou incompletas, de modo a comprovadamente afetar a constituição, a validade, a existência, a exigibilidade, o valor ou o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários 2;
- (e)** caso os termos e condições do Contrato de Cessão – 15ª emissão e das Garantias sejam questionadas judicialmente pela Cedente ou pelos Fiadores;
- (f)** caso as Garantias constituídas no âmbito da Operação tornem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Cedente não ofereça à Emissora, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da notificação da Emissora para regularização do referido descumprimento, nova garantia à Emissora, à sua exclusiva análise e aprovação para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI – 15ª emissão reunidos em Assembleia Especial;
- (g)** ocorrência de qualquer situação relacionada ao Imóvel Escola, que de qualquer forma impacte o pagamento dos Créditos Imobiliários 2, tais como, mas não apenas: (i) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades no Imóvel Escola, exceto se, dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação, suspensão, a Cedente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou ainda caso esteja em curso procedimento administrativo visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que a

Cedente esteja cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública; (ii) descumprimento, pela Cedente, de suas obrigações estipuladas no Contrato de Locação - Lastro, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contado do referido descumprimento, o descumprimento seja sanado;

(h) não comprovação: (i) de endosso da Apólice de Seguro do Imóvel Escola à Emissora; (ii) de pedido de renovação da Apólice de Seguro do Imóvel Escola acompanhado da declaração de colocação do seguro pela seguradora, em até 15 (quinze) dias anteriores ao vencimento das apólices vigentes; e (iii) não apresentação da Apólice de Seguro do Imóvel Escola, com os respectivos endossos à Emissora, renovadas no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do vencimento das apólices vigentes. Em qualquer das hipóteses previstas nesta Cláusula, a Cedente disporá do prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação solicitando a regularização, para comprovar a vigência da Apólice de Seguro relacionada ao Imóvel Escola e o seu endosso para a Emissora, com exceção dos casos em que a renovação e/ou vigência da respectiva Apólice de Seguro esteja sujeita a regularizações estruturais ou ajustes de área do Imóvel Escola, hipótese em que a Emissora poderá conceder prazo de cura adicional à Cedente sem a necessidade de realização de assembleia especial de titulares do CRI – 15ª emissão;

(i) se houver protesto legítimo de títulos, contra a Cedente, em valor individual ou agregado, cujo valor seja igual ou maior do que R\$100.000,00 (cem mil reais), e que não seja sanado, declarado ilegítimo ou comprovado como tendo sido indevidamente efetuado no prazo de cura de até 30 (trinta) dias, ou for demandada em processo de execução em valor igual ou superior a R\$100.000,00 (cem mil reais) (com exceção de protestos decorrentes de processos judiciais, ou processos de execução em que a Cedente não seja a devedora principal da obrigação e/ou tenha sido incluída no polo passivo apenas em razão do direcionamento da respectiva ação a todas as empresas do mesmo grupo econômico da suposta devedora principal da obrigação) e, em até 30 (trinta) dias de sua intimação, não obter a suspensão da exigibilidade, não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Cedente no prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados da data da notificação à Cedente para regularização do referido descumprimento, e pelos protestos já existentes informados à Emissora;

(j) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Cedente, de quaisquer contratos, termos ou compromissos firmados com a Emissora e/ou os subscritores do CRI - 15ª emissão, cujo valor seja igual ou maior do que R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e que referido inadimplemento não seja sanado no prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos ou no prazo de cura de 5 (cinco) Dias úteis contados da data

da notificação pela Cedente para regularização do referido descumprimento, o que for maior;

(k) caso durante a reconstrução do Imóvel Escola em decorrência de algum sinistro total ou parcial os recursos oriundos da Apólice de Seguro não sejam suficientes para fazer jus ao pagamento da diferença do aluguel pago pelo Instituto Carandá e o valor que deveria ser pago a título de Aluguéis Mensais no mês de referência seja insuficiente para fazer frente ao fiel e integral cumprimento da ordem de prioridade de pagamento, conforme definida no Termo de Securitização - 15ª emissão;

(l) ocorrência de: (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Cedente, do Instituto Carandá e/ou de quaisquer dos Fiadores; (ii) pedido de autofalência da Cedente, do Instituto Carandá e/ou de quaisquer dos Fiadores; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Cedente, do Instituto Carandá e/ou de quaisquer dos Fiadores, e não devidamente elidido por estes no prazo legal; (iv) propositura, pela Cedente, do Instituto Carandá e/ou de quaisquer dos Fiadores, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso pela Cedente, do Instituto Carandá e/ou de quaisquer dos Fiadores, em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(m) não recomposição do Fundo de Reserva, desde que a Cedente, devidamente notificada, deixe de regularizar tal obrigação no prazo de até 03 (três) dias úteis, contados do envio da notificação pela Cessionária à Cedente para tal regularização;

(n) caso o Instituto Carandá obtenha uma decisão interlocutória ou final que reconheça o direito de o Instituto Carandá deixar de efetuar quaisquer dos pagamentos relativos ao Contratos de Locação, em razão de descumprimento das obrigações da Cedente, desde que a referida decisão não seja revogada, ou suspensa, no prazo de cura de até 90 (noventa) dias;

(o) Caso os seguintes índices abaixo não sejam cumpridos:

(i) índice financeiro representado pela divisão do Saldo Devedor do CRI - 15ª emissão e pelo valor de venda forçada do Imóvel Escola, nos termos da Cláusula 9.1 d) ("Loan-to-Value" ou "LTV") seja superior a 65% (sessenta e cinco por cento) anualmente em cada uma das datas de verificação, no mês de agosto;

(ii) Relação VA/QMM, calculada mensalmente pela Emissora nas Datas de Verificação, seja no mínimo de 1,10x; e

(iii) caso o endividamento da Cedente, da Nave Guia e/ou da Patrimônio ultrapasse o limite de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, observando-se o disposto na parte final da letra "s)" abaixo, conforme análise trimestral de suas demonstrações financeiras, no mês subsequente ao fechamento do trimestre no dia 25, não sendo computado para o cálculo os mútuos com os respectivos sócios no cálculo do endividamento da Cedente.

(p) O LTV será calculado e verificado anualmente com base em laudo de avaliação, contratado pela Cedente, emitido por uma das seguintes empresas especializadas em avaliação de imóveis, à escolha e expensas da Cedente: (i) JLL; (ii) Colliers; (iii) CBRE; (iv) Cushman & Wakefield; (v) Engebanc; ou, ainda, (v) qualquer outra empresa especializada em avaliação de imóveis que esteja previamente aprovada Cessionária e/ou pelos titulares dos CRI - 15ª emissão ("Laudo de Avaliação"). A Cessionária em conjunto como Agente Fiduciário anualmente calculará e verificará o LTV em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento do Laudo de Avaliação. A Cedente enviará o Laudo de Avaliação, com data de emissão não superior a 3 (três) meses do seu envio, até o último Dia útil de fevereiro de cada ano, sendo certo que o primeiro Laudo de Avaliação está datado de 19 de julho de 2022;

(q) caso a Cedente não apresente suas demonstrações financeiras trimestrais, ou as demonstrações financeiras anuais do Instituto Carandá, da Nave Guia e/ou Patrimônio, não necessariamente auditadas, sendo certo que apenas as demonstrações financeiras que forem auditadas deverão ser apresentadas auditadas, para verificação dos níveis de endividamento: (i) no caso das demonstrações financeiras trimestrais, até o último dia útil do mês subsequente ao encerramento de cada período de apuração; e (ii) no caso das demonstrações financeiras anuais auditadas, até o último dia útil do mês de maio do exercício subsequente, observado em ambas hipóteses o prazo de cura de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da notificação à Cedente para regularização. Esclarecem as Partes que não serão computados no cálculo do endividamento da Cedente valores a título de dividendos reconhecidos e não pagos em favor dos sócios da Cedente, ainda que tais obrigações constem lançadas no passivo da Cedente;

(r) caso ocorra desapropriação total ou parcial do Imóvel Escola;

(s) inadimplemento ou vencimento antecipado de financiamentos bancários da Cedente e/ou dos Fiadores, que sejam superiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais de reais);

(t) caso ocorra Recompra Compulsória Automática, Recompra Compulsória Não Automática e/ou Recompra Facultativa dos CRI - 15ª emissão, conforme definidos neste Termo de Securitização; e/ou

(u) caso ocorra algum evento de recompra compulsória dos CRI - 15ª emissão.

6.2.1. Na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.2 acima, a Emissora convocará assembleia especial de titulares de CRI para deliberarem acerca da necessidade de recompra dos CRI - 15ª emissão, conforme previsto na Cláusula 14 deste Termo de Securitização - 15ª emissão. Caso a assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada em primeira ou segunda convocação ou não seja atingido quórum de maioria absoluta de titulares de CRI - 15ª emissão em Circulação para deliberar sobre a não recompra dos CRI - 15ª emissora, a Emissora deverá declarar a necessidade de recompra da totalidade dos CRI - 15ª emissão pela Cedente.

6.3. Recompra dos Créditos Imobiliários 2: Nos Eventos de Recompra Compulsória ou Recompra Facultativa, a Cedente ficará obrigada a recomprar ou terá a opção de recomprar, conforme o caso, a totalidade dos Créditos Imobiliários 2 ainda não pagos (vencidos), sendo certo que o valor da referida recompra será correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI - 15ª emissão, acrescido da remuneração dos CRI - 15ª emissão ("Saldo Devedor dos CRI - 15ª emissão") e de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva recompra, conforme estabelecido neste Termo de Securitização - 15ª emissão ("Valor de Recompra") e no Contrato de Cessão. Nas hipóteses tratadas nesta Cláusula 6.3., sobre o Saldo Devedor dos CRI - 15ª emissão será acrescido, ainda, um prêmio de pré-pagamento ("Prêmio") da seguinte forma:

Período	Prêmio
De 01 de setembro de 2024 até 31 de agosto de 2025	Não há
De 01 de setembro de 2025 até Data de Vencimento dos CRI - 15ª emissão	1% do Saldo Devedor dos CRI - 15ª emissão * duration, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização - 15ª emissão

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

Duration = prazo médio ponderado dos fluxos de caixa da CRI - 15ª emissão 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 I deste Termo de Securitização – 15ª emissão, até a data de pagamento antecipado.

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado, conforme definido na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização – 15ª emissão.

i = Taxa de juros dos CRI – 15ª emissão.

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

n = número total de $PMTk$ consideradas.

k = o número de referência de cada uma das $PMTk$, conforme previsto no Anexo I deste Termo de Securitização – 15ª emissão.

6.3.1. Recompra Facultativa e Lock-Up: Somente após decorrido o período de 24 (vinte e quatro) meses (inclusive) a contar da data de integralização dos CRI - 15ª emissão ("Período de Lock-Up"), a Cedente terá a opção de realizar a recompra facultativa dos Créditos Imobiliários 2 a seu exclusivo critério, observado a incidência de Prêmio, nos termos da Cláusula 6.3 acima, sendo certo que o pagamento deverá ocorrer na Conta Centralizadora, em fundos imediatamente disponíveis na data em que referida Recompra Facultativa for realizada ("Recompra Facultativa").

6.3.2. A Recompra Facultativa será precedida de notificação à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, com 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência, contendo a comunicação, irrevogável e irretratável, acerca do exercício do direito de Recompra Facultativa, a qual não poderá exceder o referido prazo de 30 (trinta) Dias Úteis do envio da notificação pela Cedente ("Notificação de Recompra").

6.3.3. A Notificação de Recompra deverá conter as informações previstas na Cláusula 6.3.2 acima, bem como minuta anexa do instrumento para constituição da cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários 2 em garantia ao CRI - 14ª emissão, após a efetiva realização da Recompra Facultativa ("Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários 2"). A Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários 2 deverá ser firmada sob condição suspensiva, qual seja, a efetiva realização da Recompra Facultativa e consequente liberação dos Créditos Imobiliários 2.

6.3.4. Qualquer hipótese de Recompra Facultativa não implicará em impossibilidade de execução, nem implicará em qualquer prejuízo ao direito da Cessionária às Garantias, que permanecerão inalteradas, observado o disposto na Cláusula 6.3.3 acima, nas mesmas condições acordadas Termo de Securitização – 15ª emissão.

6.3.5. Caso a Cedente realize a Recompra Facultativa e, por qualquer motivo, deixe de cumprir com sua obrigação de pagamento do Valor de Recompra, nos termos da Cláusula 6.3 acima, ficará caracterizado um inadimplemento deste Termo de Securitização – 15ª emissão, sujeitando a



Cedente ao consequente Evento de Recompra Compulsória Automática, nos termos da Cláusula 6.1 acima.

6.4. Eventos de Multa Indenizatória: A Cedente responderá pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários 2, de modo que a Cedente pagará à Cessionária, a Multa Indenizatória (conforme abaixo definido), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- i. a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários 2 seja contestada pelo Instituto Carandá, pela Cedente e/ou terceiros, judicial ou extrajudicialmente, desde que o fluxo de pagamento dos CRI - 15ª emissão seja afetado;
- ii. a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários 2 seja reconhecida ou declarada, judicialmente por sentença transitada em julgado que não se mantenha o fluxo dos Créditos Imobiliários 2 necessário ao fiel cumprimento de todas as obrigações no âmbito dos CRI - 15ª emissão, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão de aluguel, total ou parcial, do Contrato de Locação - Lastro, de modo a comprometer de forma adversa os Créditos Imobiliários 2, ainda que tal contestação ou reconhecimento tenha por base eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários 2, ou seja, decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Cedente nos Documentos da Operação, e desde que o fluxo de pagamento dos CRI - 15ª emissão seja afetado; e
- iii. a Recompra Compulsória Automática ou a Recompra Compulsória Não Automática não puder ser exercida, em sua plenitude, por qualquer motivo não atribuível à Cessionária.

6.5. Multa Indenizatória: Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária uma multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil Brasileiro, cujo valor será calculado na mesma forma utilizada para calcular o Valor de Recompra ("Multa Indenizatória"), sendo certo que a Multa Indenizatória não é cumulativa com a Recompra Compulsória Automática, Recompra Compulsória Não Automática e/ou Recompra Facultativa, e o seu valor não poderá ser, em hipótese alguma, maior que o saldo das Obrigações Garantidas.



6.5.1. A Multa Indenizatória deverá ser paga na Conta Centralizadora em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária, noticiando a identificação de quaisquer dos Eventos de Multa Indenizatória.

6.5.2. Após o pagamento da Multa Indenizatória pela Cedente, os Créditos Imobiliários 2 serão retrocedidos à Cedente passando esta a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer Crédito Imobiliário, sendo certo que o presente Contrato de Cessão extinguir-se-á de pleno direito.

6.5.3. Na hipótese de os desdobramentos dos Eventos de Multa Indenizatória ensejarem a restituição dos valores até então pagos em decorrência do Contrato de Locação - Lastro, a Cedente deverá suportar todos os encargos financeiros decorrentes de tal obrigação de restituição, isentando a Cessionária de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido.

6.6. Retrocessão: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Cessão, após a realização da Recompra Compulsória Automática, da Recompra Compulsória Não Automática, da Recompra Facultativa ou do pagamento da Multa Indenizatória, a Cessionária deverá tomar todas as providências e formalidades para retroceder, livres de ônus e gravames ou qualquer outra garantia, exceto pela Coobrigação, à Cedente, todos os referidos Créditos Imobiliários 2 e as Garantias originalmente prestadas pelo Instituto Carandá à Cedente, que ainda estiverem em nome da Cessionária, na data de pagamento do Valor de Recompra ou da Multa Indenizatória, conforme aplicável, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa até o 5º (quinto) Dia Útil seguinte à data de pagamento integral do Valor de Recompra e/ou da Multa Indenizatória ou nos prazos previstos nos respectivos instrumentos de Garantia, sob pena de incorrer nas seguintes penalidades: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* sobre o valor da Cessão de Créditos até o efetivo cumprimento da obrigação; (b) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor da Cessão de Créditos.

6.6.1. Com relação aos Créditos Imobiliários 2 que forem objeto da retrocessão prevista na Cláusula 6.6 acima, a Cedente e a Emissora ficarão completamente desobrigadas em relação a qualquer das disposições do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 2, seus termos ou condições.

6.7. Vedação a Aditamentos nos Contratos de Locação: É vedado qualquer tipo de alteração ao Contrato de Locação - Lastro que cause um Efeito Adverso, conforme definido na Cláusula 6.7.1 abaixo, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI - 15ª emissão.

6.7.1. Definição de Efeito Adverso: Entende-se por "Efeito Adverso" a ocorrência de qualquer evento ou situação que afete ou possa vir a afetar: (i) a originação e/ou o pagamento dos Créditos Imobiliários 2, que possam afetar, direta ou indiretamente, o pagamento dos CRI - 15ª emissão, incluindo: (a) diminuição da remuneração mensal para valor inferior ao valor atual, conforme



atualizado e estabelecido no Contrato de Locação - Lastro; (b) as indenizações previstas no Contrato de Locação - Lastro; (c) alteração dos encargos moratórios e multa; (d) alteração das hipóteses de rescisão dos Contratos de Locação; e/ou (e) alterações nas características da Apólice de Seguro; (ii) a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e/ou (iii) a capacidade da Cedente de cumprir pontualmente suas obrigações, presentes e futuras, nos termos dos Documentos da Operação.

7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO TOTAL COMPULSÓRIO

7.1. Amortização Extraordinária Obrigatória: A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária dos CRI - 15ª emissão vinculados ao presente Termo de Securitização - 15ª emissão. Sem prejuízo do exposto, caso os Créditos Imobiliários 2 venham a ser pagos antecipadamente, no todo ou em parte, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos na Conta Centralizadora para efetuar a Amortização Extraordinária dos CRI - 15ª emissão, proporcionalmente aos valores pagos de forma antecipada, observado o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário para Amortização Extraordinária dos CRI - 15ª emissão ("Valor de Amortização Antecipada"), sendo certo que, nessa hipótese, será devido o Prêmio sobre o Valor de Amortização Antecipada.

7.2. Resgate Antecipado Total Compulsório: Os CRI - 15ª emissão serão objeto de Resgate Antecipado Total pela Emissora na ocorrência de:

- a) resolução do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 2;
- b) Recompra Compulsória Automática ou Recompra Compulsória Não Automática dos Créditos Imobiliários 2 pela Cedente e pagamento de multa indenizatória, conforme previstos no Contrato de Cessão e nos termos das Cláusulas 6.1 e 6.2 deste Termo de Securitização;
- c) recebimento do Valor de Recompra em decorrência do exercício da Recompra Facultativa pela Cedente, conforme previsto na Cláusula 6.3.1 deste Termo de Securitização;
- d) recebimento de indenização do poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel Escola, cujo valor seja igual ou superior ao Saldo Devedor do CRI - 15ª emissão, e por sua vez suficiente para realização do resgate total dos CRI - 15ª emissão, observado o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Escola; e



e) recebimento de indenização da seguradora decorrentes das Apólices de Seguro, em caso de sinistro total do Imóvel Escola, cujo valor seja igual ou superior ao Saldo Devedor do CRI – 15ª emissão e por sua vez suficiente para realização do resgate total dos CRI – 15ª emissão.

7.2.1. A Emissora deverá comunicar à B3 e o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização do Resgate Antecipado Total Compulsório ou Amortização Extraordinária, sobre a ocorrência de tal evento.

7.2.2. O Agente Fiduciário deverá publicar aviso aos Titulares dos CRI – 15ª emissão a respeito do Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI – 15ª emissão. O aviso aos Titulares dos CRI – 15ª emissão será disponibilizado pelo Agente Fiduciário em seu endereço eletrônico (<https://portal.vortex.com.br/>), nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 17. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI – 15ª emissão em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Resolução CVM 60, além do jornal previsto na Cláusula 16 deste Termo de Securitização.

7.2.3. O Resgate Antecipado Total Compulsório será realizado sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI - 15ª emissão, de acordo com os procedimentos da B3.

7.3. Indenizações: Quaisquer valores recebidos pela Emissora nos casos de pagamento de: (i) indenização pela Devedora em decorrência da rescisão do Contrato de Locação - Lastro; (ii) indenização do poder expropriante em caso de desapropriação; e/ou (iii) indenização decorrente da Apólice de Seguro não aplicadas na reconstrução do Imóvel Escola, que excederem o Saldo Devedor dos CRI - 15ª emissão, deverão ser restituídos à Cedente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante crédito na Conta de Livre Movimentação.

8. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos e Atos Relevantes: A Emissora obriga-se a imediatamente informar todos os fatos e atos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, na forma da Resolução CVM 44, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.2. A Emissora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI - 15ª emissão (exclusivamente durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI - 15ª emissão) caso



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

8.3. A Emissora obriga-se a cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas.

8.4. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

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

8.6. A Emissora obriga-se a calcular a relação VA/QMM, mensalmente, no dia 12 (doze) de cada mês, e notificar o Agente Fiduciário imediatamente, caso a relação esteja abaixo de 1,10x.

8.7. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de setembro de cada ano.



8.8. Demonstrações Financeiras da Emissora: Em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

8.9. Responsabilidade da Emissora e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI - 15ª emissão, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI - 15ª emissão.

8.9.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI - 15ª emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (e) ter ciência de todas as disposições da Resolução CVM 17 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário;



- (f) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas naquela Instrução;
- (g) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão;
- (h) 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 a Emissora 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;
- (i) as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios da Emissora representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (j) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (l) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito dos CRI - 15ª emissão;
- (m) a Emissora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
- (n) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção.



8.10. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI - 15ª emissão e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários 1 de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

8.11. Administração dos Créditos Imobiliários: A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários 2 representados pelas CCI 2, sujeita às disposições da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

9. GARANTIAS, SEGURO E FUNDO DE RESERVA

9.1. Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral adimplemento das Obrigações Garantidas, foram ou serão, conforme o caso, constituídas ou contratadas, as seguintes Garantias:

- (a) Alienação Fiduciária do Imóvel Escola: a ser constituída pela Cedente em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão – 15ª emissão e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Escola;
- (b) Fiança: os Fiadores se comprometeram como solidariamente responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes dos Documentos da Operação, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, podendo, a qualquer tempo, serem chamados para honrar as obrigações assumidas, na eventualidade da Devedora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos, sendo certo que a Fiança poderá ser executada e exigida pela Emissora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral quitação das Obrigações Garantidas;
- (c) Fundo de Reserva: após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI - 15ª emissão, a Emissora constituirá um fundo de reserva, na Conta Centralizadora nos termos da Cláusula 6.7. do Contrato de Cessão – 15ª emissão; e

9.1.1. Registro da Alienação Fiduciária do Imóvel Escola: Nos termos do Contrato de Cessão – 15ª emissão, a Cedente se obrigou a, às suas expensas, a realizar, o registro do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Escola na sua respectiva matrícula perante o 14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, como Condição Precedente para pagamento do Preço de Aquisição.



9.1.1.1. Os eventuais aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária deverão ser protocolados em até 5 (cinco) dias contados de sua celebração no Ofício de Registro de Imóveis competente.

9.1.2. Averbação da Construção do Imóvel Escola: Em até 4 (quatro) meses contados da assinatura do Contrato de Cessão-15ª emissão, a Cedente deverá: (i) averbar a construção na Matrícula do Imóvel Escola. Caso referida averbação não seja concluída no prazo ora tratado, as Partes deverão celebrar, em até 60 (sessenta) dias a contar do final do prazo para averbação as Alienações Fiduciárias dos imóveis registrados nas Matrículas nºs 58.486 do 3º Registro de Imóveis de Manaus, localizada na Avenida do Turismo, s/n, lote 02A, Tarumã Açú - Manaus/AM, e nº 58.487 do 3º Registro de Imóveis de Manaus, Avenida do Turismo, s/n, lote 03A, Tarumã Açú - Manaus/AM, localizados na cidade de Manaus, estado do Amazonas ("Imóveis Manaus"), nos termos da minuta modelo constante do Anexo 6.5.1. do Contrato de Cessão - 15ª emissão.

9.1.2.1. Caso a Cedente: (i) conclua a averbação referida na cláusula 9.1.2 acima dentro do referido prazo de 4 (quatro) meses, a Emissora poderá renunciar ao direito de exigir o cumprimento da obrigação de Alienação Fiduciária dos Imóveis Manaus. O cumprimento da obrigação de celebração das Alienações Fiduciárias dos Imóveis Manaus constante da Cláusula 9.1.2 acima pela Cedente, não implica na renúncia pela Emissora da obrigação de averbação da Construção na Matrícula do Imóvel Escola.

9.1.2.2. Caso a Cedente, após o cumprimento da obrigação de Alienação Fiduciária dos Imóveis Manaus prevista na Cláusula 9.1.2 acima, venha a efetuar a averbação da construção na Matrícula do Imóvel Escola, a Cedente poderá, a seu exclusivo critério, desconstituir as Alienações Fiduciárias dos Imóveis Manaus, observado o previsto na Cláusula 9.1.b3 abaixo.

9.1.3. Apresentação de Nova(s) Garantia(s): Durante o prazo de vigência dos CRI -15ª emissão , caso o LTV, calculado pela Emissora, seja superior a 35% (trinta e cinco por cento), a Cedente deverá apresentar nova(s) garantia(s) firme(s), desde que haja aprovação da(s) nova(s) garantia(s) ofertada(s), pelos Titulares do CRI - 15ª emissão mediante deliberação em assembleia especial convocada para este fim.

9.1.3.1.1. Caso os Titulares do CRI - 15ª emissão, nos termos da Cláusula 9.1.3 acima, não aprovem as nova(s) garantia(s) oferecida(s), a Cedente deverá apresentar nova(s) garantia(s), as quais serão novamente submetidas à aprovação em assembleia especial convocada para este fim.

9.2. Seguro do Imóvel Escola: Nos termos do Contrato de Locação - Lastro, a Devedora deverá manter, por todo o prazo de vigência do Contrato de Locação - Lastro, seguro patrimonial, em



seguradora já contratada, para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados ao Imóvel Escola, nos termos da Cláusula 16.1. do Contrato de Locação- Lastro ("Apólice de Seguro – Imóvel Escola").

9.2.1. Quaisquer valores recebidos pela Emissora a título de indenização decorrente da Apólice de Seguro serão depositados diretamente na respectiva Conta Centralizadora e deverão ser aplicados para reconstrução do Imóvel Escola, conforme procedimento previsto na Cláusula 9.2.2 abaixo, desde que empresa especializada indicada pela (e às expensas da) Cedente e aprovada pela seguradora, ateste por meio de laudo, que: (i) o projeto adequado para reconstrução do Imóvel Escola mantém todas as características básicas inerentes ao imóvel original, antes do sinistro; (ii) o valor da indenização é suficiente para a execução integral e conclusão das obras de reconstrução do Imóvel Escola; e (iii) o prazo para conclusão das obras de reconstrução do Imóvel Escola não superará 12 (doze) meses da data de início da reconstrução.

9.2.2. Caso o laudo mencionado na Cláusula 9.2 acima aponte que o prazo para conclusão das obras de reconstrução do Imóvel Escola superará 12 (doze) meses, a Emissora poderá utilizar os valores por ela recebidos a título de indenização decorrente da Apólice de Seguro para Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI - 15ª emissão, ressalvando-se que em tal hipótese o Prêmio não será aplicável. Na hipótese de os recursos provenientes da indenização serem insuficientes para a Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI - 15ª emissão, a Cedente estará obrigada a transferir para a Conta Centralizadora, em até 30 (trinta) dias antes da data programada para o efetivo resgate dos CRI - 15ª emissão, a ser informada à Cedente pela Emissora dentro do mesmo prazo, recursos suficientes para que referido Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI - 15ª emissão seja feito de forma integral.

9.2.3. Os recursos decorrentes de indenização da Apólice de Seguro serão liberados pela Emissora conforme cronograma físico-financeiro vinculado às obras de reconstrução do Imóvel Escola, após apresentação do laudo mencionado na Cláusula 9.2.1 acima. Caso não existam recursos suficientes à conclusão integral das obras de reconstrução do Imóvel Escola, a Cedente se obriga a transferir a totalidade do valor inerente à diferença entre os valores recebidos pela Emissora a título de indenização decorrente da Apólices de Seguro e o valor total necessário para a conclusão das obras de reconstrução do Imóvel Escola, em favor da Emissora, diretamente na Conta Centralizadora, de forma proporcional à liberação dos recursos oriundos da respectiva Apólice de Seguro. Além disso, durante todo o prazo das obras de reconstrução do Imóvel Escola, a liberação dos recursos está condicionada ao pontual adimplemento do seguro por "perda de aluguel", conforme contratado nos termos da respectiva Apólice de Seguro, de forma suficiente ao pagamento das obrigações inerentes aos CRI - 15ª emissão, ao longo de todo o período necessário à reconstrução do Imóvel Escola. Caso contrário, restará configurado Evento de Recompra Compulsória e os recursos decorrentes da indenização serão utilizados para quitação antecipada, total ou parcial, dos CRI - 15ª emissão.



9.2.4. Sem prejuízo do exposto, a Cedente permanecerá coobrigada com o pagamento pontual da integralidade dos Créditos Imobiliários 2 vinculados à presente Operação de Securitização durante todo o período de reconstrução do Imóvel Escola.

9.3. Fundo de Reserva: Após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI - 15ª emissão, a Emissora constituirá um fundo de reserva, na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição em montante equivalente à 1 (uma) parcela de pagamento dos CRI - 15ª emissão, incluindo amortização programada e remuneração dos CRI - 15ª emissão ("Limite Mínimo do Fundo de Reserva"). Os recursos desse fundo serão utilizados para: (i) eventual necessidade de recursos para pagamento da amortização programada e remuneração dos CRI - 15ª emissão, bem como de eventuais multas e penalidades aplicáveis, salvo se tais penalidades forem objeto de impugnação pela Cedente; (ii) o pagamento de todos e quaisquer custos aplicáveis relacionados à eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias, incluindo, mas não apenas, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios e registros de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão, conforme o caso; e (iii) para fazer frente, conforme aplicável, aos pagamentos das Despesas recorrentes e extraordinárias, nos termos do Contrato de Cessão - 15ª emissão.

9.3.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Limite Mínimo do Fundo de Reserva, os Créditos Imobiliários 2 depositados na Conta Centralizadora serão utilizados para a recomposição do Fundo de Reserva até que o Limite Mínimo do Fundo de Reserva seja reestabelecido, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida neste Termo de Securitização. Na eventual falta de recursos disponíveis no âmbito dos Créditos Imobiliários 2 para fins de recomposição do Limite Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora notificará a Cedente para que esta realize a devida recomposição em montante suficiente para tanto em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da mencionada notificação, sob pena de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória, conforme definido na Cláusula 6.2 acima.

9.3.2. Em até 5 (cinco) Dias Úteis após cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e, após a emissão pelo Agente Fiduciário do termo de liberação do regime fiduciário, encerrando assim o Patrimônio Separado dos CRI - 15ª emissão, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá transferir eventual saldo remanescente, líquido de tributos, do Fundo de Reserva para a Conta de Livre Movimentação.

9.3.3. Aplicações Financeiras Permitidas: Os recursos exclusivamente necessários para constituição do Fundo de Reserva e qualquer outro tipo de garantias líquidas que possam a vier



ser constituídas poderão ser aplicados em (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário ou letras de crédito imobiliário de emissão e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A. Os rendimentos, líquidos de quaisquer impostos a que estejam sujeitos, auferidos exclusivamente com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado.

9.3.3.1. Não serão devidos pela Emissora à Cedente ou aos Titulares dos CRI – 15ª emissão, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais Aplicação Financeiras Permitidas, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação das referidas Aplicações Financeiras Permitidas, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta Centralizadora, após a integral quitação das Obrigações Garantidas, deverão ser devolvidos a Cedente, na proporção do Valor Principal.

9.3.4. A Emissora deverá apresentar à Cedente, no prazo de 3 (três) Dias Úteis do recebimento de notificação neste sentido, os extratos da Conta Centralizadora e demais documentos necessários para que a Cedente possa realizar as devidas contabilizações dos recursos.

9.4. Multiplicidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das Garantias constituídas em favor da Emissora, fica desde já estabelecido que as mesmas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Emissora executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais Garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos titulares dos CRI - 15ª emissão, conforme deliberação emanada em assembleia especial dos titulares dos CRI - 15ª emissão, convocada para essa finalidade.

9.5. Contrato de Locação – Tampão: Foi celebrado o “Contrato de Locação – Tampão”, na presente data, entre a Cedente, na qualidade de locadora, e a Patrimônio, na qualidade de locatária, cuja locação está sujeita a condição suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, qual seja, a rescisão, por qualquer motivo, do Contrato de Locação - Lastro.



9.6. Liberação das Garantias: A liberação das Garantias deverá ocorrer na medida em que a amortização dos CRI - 15ª emissão ocorrer, sendo certo que a quantidade de Garantias (cobertura) deverá observar o LTV igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento). Para tanto, a liberação das Garantias deverá ocorrer prioritariamente para as Garantias apresentadas pela Cedente, encerrando nas Garantias apresentadas pelo Instituto Carandá, devendo a liberação observar o procedimento e prazo previsto nos respectivos instrumentos de garantias.

10. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

10.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 ao 32 da Lei 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários 2 vinculados pelo presente Termo de Securitização e representados pela CCI 2, constituindo referidos Créditos Imobiliários 2 lastro para a emissão dos CRI - 15ª emissão; (ii) a Conta Centralizadora; (iii) a Alienação Fiduciária do Imóvel Escola; e (iv) a Fiança.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

10.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários representados pela CCI 2, a Conta Centralizadora e as Garantias sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI - 15ª emissão e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI - 15ª emissão e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22. Todos os recursos oriundos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

10.3. Auditoria do Patrimônio Separado: O Auditor Independente foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

10.4. Exercício Social do Patrimônio Separado: O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente.



10.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 27 da Lei 14.430/22, os Créditos Imobiliários 2 representados pela CCI 2, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária do Imóvel Escola,, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI - 15ª emissão, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº2.158-35/01").

10.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão- 15ª emissão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430/22.

10.6.1. Pela administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta cláusula fosse incidente.

10.6.2. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(a) a custódia da Escritura de Emissão da CCI 2, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(b) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários 2 é de responsabilidade da Cedente, que se comprometeu a entregar à Emissora cópia autenticada de tais documentos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação recebida nesse sentido, assumindo, em razão disso, a condição de fiel depositária destes instrumentos, obrigando-se a bem guardá-los e conservá-los, nos termos da lei; e

(c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários 2 são atividades que serão realizadas pela Cedente, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) acompanhar a



evolução dos Créditos Imobiliários 2, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão – 15ª emissão; e (ii) a emissão de recibos para a Devedora quando encerrados os compromissos contratuais do Contrato de Locação - Lastro, conforme o caso. Não obstante ao disposto acima, o recebimento de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários 2, inclusive a título de Recompra Compulsória Automática, Recompra Compulsória Não Automática ou Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários 2, serão efetuados na conta do Patrimônio Separado de titularidade da Emissora, de forma direta e exclusiva, devendo a Emissora dar quitação quando do recebimento da totalidade do seu crédito.

10.7. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão – 15ª emissão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.8. Ordem de Alocação de Recursos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários 2, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item abaixo elencado somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento;
- (b) Pagamento de quaisquer despesas do Anexo VII em aberto;
- (c) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI - 15ª emissão;
- (d) Remuneração dos CRI - 15ª emissão;
- (e) Amortização dos CRI - 15ª emissão;
- (f) Recomposição do Fundo de Reserva;
- (g) Liberação dos valores para a conta nº 40017-1, agência 7307, Itaú Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora – 14ª emissão"), na hipótese da Cláusula 2.1.1.1. do Contrato de Cessão - 14ª emissão. Para todos os efeitos, a Cedente autoriza a Emissora, de forma irrevogável



e irrevogável, a proceder com a transferência indicada neste item por sua conta e ordem, na forma do Contrato de Cessão – 15ª emissão por conta e ordem da Cedente, no mesmo dia do pagamento do CRI – 14ª emissão do mês em questão, conforme Cláusula 4.5.2. deste instrumento; e

(h) Liberação para a Conta de Livre Movimentação.

11. CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI - 15ª emissão, de uma remuneração equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), líquido de tributos, ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI - 15ª emissão, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI - 15ª emissão.

11.1.1. A remuneração definida no Cláusula 11.1 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI - 15ª emissão, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.1.2. Os valores referidos na Cláusula 11.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários 2 e do Patrimônio Separado, inclusive as despesas 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, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI - 15ª emissão e a realização dos Créditos Imobiliários 2 e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no



Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI - 15ª emissão;

- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI - 15ª emissão, 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 - 15ª emissão e/ou sobre os Créditos Imobiliários 2 e as Garantias;
- (e) 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 ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;
- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários 1, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI - 15ª emissão: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 11.1 e 11.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI - 15ª emissão, na proporção dos CRI - 15ª emissão titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI - 15ª emissão: Observado o disposto nas Cláusulas 11.1, 11.2 e 11.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI - 15ª emissão:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI - 15ª emissão não compreendidas na descrição da Cláusula 11.1 acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos



Titulares dos CRI - 15ª emissão, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e

c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI - 15ª emissão que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

11.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI - 15ª emissão deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI - 15ª emissão e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI - 15ª emissão detida pelos Titulares dos CRI - 15ª emissão, na data da respectiva aprovação.

11.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea "b)" da Cláusula 11.4 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI - 15ª emissão à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI - 15ª emissão, incluem, exemplificativamente: (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 a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários 2; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação - Lastro; (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 e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI - 15ª emissão para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

11.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI - 15ª emissão, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI - 15ª emissão dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Cedente ou pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

11.5.1. Será devida, pelo Cedente ou pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI - 15ª emissão, e (ii) R\$ 600,00 (seiscentos reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses



valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e/ou regulamentação aplicável e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI – 15ª emissão.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e/ou regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (c) está 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;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (f) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- (g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo III deste Termo de Securitização;
- (h) para os fins do §2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, presta serviços de agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários da Emissora listadas no Anexo VIII;



- (i) não possui qualquer ligação com sociedade que seja credora, por qualquer título, da Emissora ou de sociedade por ela controlada;
- (j) não possui qualquer ligação com sociedades cujo capital votante pertença, na proporção de 10% (dez por cento) ou mais, à Emissora, a seu administrador ou sócio;
- (k) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (l) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora e pela Cedente;
- (m) com base no valor de venda dos Imóveis estabelecido pelas Partes no Contrato de Cessão e nos Contratos de Alienação Fiduciária, as garantias são suficientes em relação ao Saldo Devedor dos CRI – 15ª emissão na data de assinatura do presente Termo de Securitização;
- (n) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI – 15ª emissão de emissões de CRI – 15ª emissão realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;
- (o) que não é sociedade coligada à Emissora ou é sua controlada ou controladora, direta ou indireta; e
- (p) que não é sociedade coligada ou controlada por sociedade que atue como distribuidora da emissão.

12.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI – 15ª emissão ou até a liquidação integral dos CRI – 15ª emissão, ou ainda, até a sua efetiva substituição.

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:



- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI – 15ª emissão, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado por meio de informações divulgadas pela Emissora acerca do assunto, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- (b) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI – 15ª emissão, bem como à realização dos Créditos Imobiliários 2 vinculados ao Patrimônio Separado, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI – 15ª emissão;
- (c) verificar a regularidade de quaisquer garantias reais, flutuantes e fidejussórias que venham a ser constituídas no âmbito dos CRI – 15ª emissão, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis, bem como o valor dos bens em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização;
- (d) examinar qualquer 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, a Cedente ou qualquer coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão deste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 13.1.3 abaixo, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (g) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (h) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI – 15ª emissão, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (i) no exercício de sua função, praticar todas suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Titulares dos CRI – 15ª emissão;



(j) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial para deliberar sobre sua substituição, nos termos da Cláusula 12.16, deste Termo de Securitização;

(k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;

(l) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(m) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às eventuais garantidas (caso existam) e a consistência das demais informações contidas nos Documentos da Operação, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, inconsistências, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(n) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI – 15ª emissão acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, e desde que autorizado por Assembleia Especial, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI – 15ª emissão;

(p) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, mediante anúncio publicado na forma da Cláusula 16 abaixo e na forma da Cláusula 14 abaixo;

(q) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI – 15ª emissão;

(r) manter os Titulares dos CRI – 15ª emissão informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;

(s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer nele previstas, bem como nos Documentos da Operação;



(t) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI – 15ª emissão, observado o previsto no art. 15 da Resolução CVM 17 e mantê-lo disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;

(u) enviar o relatório de que trata o item (t) anterior à Emissora para divulgação por esta na forma da regulamentação específica;

(v) notificar os Titulares dos CRI – 15ª emissão por meio de aviso e divulgar na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário, a serem publicados no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência, de eventual inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme aplicável, de quaisquer obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos, incluindo mas não se limitando à indicação das consequências para os Titulares de CRI – 15ª emissão e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

(w) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI – 15ª emissão;

(x) na hipótese de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista nas normas aplicáveis e/ou no Termo de Securitização, de modo a proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI – 15ª emissão;

(y) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exercer as funções de agente fiduciário;

(z) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais de que trata o Artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos; e

(aa) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM 17 no âmbito da presente Emissão. Os documentos e informações podem ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.



12.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a uma parcela de implantação no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI – 15ª emissão, e; parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze 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. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

12.6. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI – 15ª emissão, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

12.7. As parcelas citadas nos itens 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) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.8. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada 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.

12.9. 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*.

12.10. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário



no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

12.11. Despesas. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

12.12. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.13. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos



investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

12.14. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

12.15. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

12.16. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou no caso de descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, devendo ser substituído, no prazo máximo de 30 (trinta) dias mediante decisão tomada em Assembleia Especial para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

12.16.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo ser convocada por Titulares dos CRI – 15ª emissão que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI – 15ª emissão em Circulação.

12.16.2. Se a convocação da Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo mencionado na Cláusula 12.16 acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação de Assembleia Especial para deliberar a referida substituição.

12.17. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

(a) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI – 15ª emissão, ou



(b) por deliberação em Assembleia Especial, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

12.17.1. Os Titulares dos CRI – 15ª emissão poderão substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta Restrita, em Assembleia Especial convocada para esse fim.

12.17.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.17.3. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e comunicação à CVM.

12.17.4. A Assembleia Especial destinada à destituição do Agente Fiduciário deverá ser convocada por Titulares dos CRI – 15ª emissão que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI – 15ª emissão em Circulação.

12.18. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI – 15ª emissão, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI – 15ª emissão deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por estes, inclusive eventuais relatórios de horas descritas no Anexo VII. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI – 15ª emissão incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI – 15ª emissão. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI – 15ª emissão, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI – 15ª emissão por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI – 15ª emissão para cobertura do risco da sucumbência.

12.19. As remunerações acima não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI – 15ª emissão, conforme o caso. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI



– 15ª emissão, conforme o caso, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas (se houver), honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento e/ou execução das garantias (se houver). As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI – 15ª emissão, conforme o caso.

12.20. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Cedente que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI – 15ª emissão judicial ou extrajudicialmente.

13. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 13.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 12.4 acima, deverá imediatamente convocar uma Assembleia Especial para deliberar sobre o disposto na Cláusula 13.1.2 abaixo.

13.1.1. A Assembleia Especial a que se refere a Cláusula 13.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 13.1.3.

13.1.2. A Assembleia Especial deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado ou, no caso dos eventos previstos na Cláusula 13.1.3 abaixo, pela gestão transitória pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

13.1.3. A critério da Assembleia Especial, conforme previsto na Cláusula 13.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme as cláusulas acima:

(a) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida



homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido por esta, no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(d) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI – 15ª emissão, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários 2 nos seus respectivos vencimentos;

(e) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, ou em outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário; e

(f) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, incluindo as situações em que for verificada a inadimplência da Cedente por Despesas de responsabilidade dela.

13.1.4. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI – 15ª emissão que representem, no mínimo, maioria absoluta dos CRI – 15ª emissão em Circulação.

13.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários 2 integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI – 15ª emissão, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI – 15ª emissão. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI – 15ª emissão), ou à Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI – 15ª emissão: (a) administrar os Créditos Imobiliários 2 que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários 2 que lhes foram transferidos; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI – 15ª emissão na proporção de CRI – 15ª emissão detidos; e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários 2



eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI – 15ª emissão, na proporção de CRI – 15ª emissão detidos.

13.2. Em complemento ao disposto na Cláusula 13.1, a ocorrência de Recompra Compulsória Automática, Recompra Compulsória Não Automática ou Recompra Facultativa, deverá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pela Emissora.

13.3. Excussão das Garantias: A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário, bem como obriga-se a convocar imediatamente uma Assembleia Especial para deliberar sobre o início ou não do procedimento de excussão das Garantias notificando, tal fato, ao Agente Fiduciário para que este publique aviso aos Titulares dos CRI – 15ª emissão em seu endereço eletrônico (<https://portal.vortex.com.br/>), nos termos do Artigo 16 da Resolução CVM 17. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI – 15ª emissão em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Resolução CVM 60, além do jornal previsto na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.

13.3.1. A deliberação sobre o início do procedimento de excussão das Garantias deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI – 15ª emissão que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI – 15ª emissão em Circulação presentes na Assembleia Especial.

13.3.2. O resultado da deliberação mencionada na Cláusula 13.1 deverá ser notificado pelo Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva Assembleia Especial, à Emissora para que esta inicie o procedimento de excussão das Garantias.

14. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL

14.1. Assembleia Especial: Os Titulares dos CRI – 15ª emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI – 15ª emissão.

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI – 15ª emissão, no que couber, o disposto na Lei 14.430/22 e na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI – 15ª emissão, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI – 15ª emissão ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.



14.2. Competência de Convocação: A Assembleia Especial dos titulares dos CRI – 15ª emissão poderá ser convocada:

- (a) pelo Agente Fiduciário;
- (b) pela Emissora;
- (c) pela CVM; ou
- (d) por Titulares dos CRI – 15ª emissão que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI – 15ª emissão em Circulação.

14.3. Forma de Convocação e Instalação: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 13.2.1 acima, **(i)** a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI – 15ª emissão deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

14.3.1. A convocação também deverá ser realizada mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI – 15ª emissão, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, nos termos do Artigo 26 da Resolução CVM 60.

14.3.2. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Especiais deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (www.habitasec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme a Lei 14.430/22.

14.3.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.



14.3.4. As Assembleias Gerais conforme previstas nesta Cláusula 14 deverão ser convocadas de acordo com as disposições previstas na Lei nº 9.514/97, Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis à presente Emissão bem como as disposições do presente Termo de Securitização.

14.3.5. Na mesma data prevista na cláusula 14.3.3 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão: (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI – 15ª emissão e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI – 15ª emissão, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI – 15ª emissão, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI – 15ª emissão.

14.3.6. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI – 15ª emissão possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI – 15ª emissão.

14.3.7. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI – 15ª emissão que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 14.3.8 abaixo.

14.3.8. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI – 15ª emissão, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

14.4. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 14.3, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI – 15ª emissão, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI – 15ª emissão em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.



14.5. Presidência da Assembleia Especial: A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular dos CRI – 15ª emissão eleito pelos Titulares dos CRI – 15ª emissão presentes ou àquele que for designado pela CVM.

14.6. Participação de Terceiros na Assembleia Especial: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.7 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI – 15ª emissão poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI – 15ª emissão as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI – 15ª emissão nas decisões relativas à administração, caso necessário.

14.8. Direito de Voto: Cada CRI – 15ª emissão corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

14.8.1. Caso o Titular dos CRI – 15ª emissão seja qualquer pessoa física ou jurídica que: (i) controle a Devedora e/ou a Cedente; (ii) seja controlada pela Devedora e/ou pela Cedente; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Devedora e/ou a Cedente; (iv) seja coligada com a Devedora e/ou com a Cedente; ou (v) detenha os CRI – 15ª emissão por conta das Devedora, da Cedente ou de qualquer forma represente a Devedora, o respectivo titular dos CRI – 15ª emissão não terá direito a voto nas deliberações da Assembleia Especial, sendo o valor de seus créditos deduzidos do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esse Titular dos CRI – 15ª emissão, contudo, o direito de ser convocado e comparecer a quaisquer Assembleias Especiais. O disposto neste item não se aplica enquanto a integralidade dos CRI – 15ª emissão for detida por um mesmo titular.

14.9. Deliberações da Assembleia Especial: Exceto conforme previsto nesta cláusula, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por Titulares de CRI – 15ª emissão que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI – 15ª emissão em Circulação, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, e serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora, a Cedente e a todos os Titulares dos CRI – 15ª emissão.



14.9.1. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI – 15ª emissão dos investidores dissidentes.

14.10. Regularidade da Assembleia Especial: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial a que comparecem todos os Titulares dos CRI – 15ª emissão, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.11. As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI – 15ª emissão, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a totalidade dos Titulares dos CRI – 15ª emissão ou os Titulares dos CRI – 15ª emissão, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Titulares dos CRI – 15ª emissão e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI – 15ª emissão, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI – 15ª emissão.

15. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI – 15ª EMISSÃO

15.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI – 15ª emissão todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI – 15ª emissão, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI – 15ª emissão:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

- Pessoas Físicas e Jurídicas residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI – 15ª emissão auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).



Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI – 15ª emissão estão isentos de imposto de renda ou sujeitos à alíquota zero (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.

Ademais, de acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, inciso II e parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI – 15ª emissão.

Investidores pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. As entidades imunes não sofrerão retenção de IRRF desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e



sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento), ou no caso de cooperativas de crédito à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. Regra geral, atualmente as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda segundo o artigo 28, parágrafo 10 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

- *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

Os investidores pessoa física residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida, que invistam em CRI – 15ª emissão no país também gozam da isenção prevista para as pessoas físicas nacionais, conforme artigo 55, II c/c artigo 85, §4º e 88 parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Por sua vez, os rendimentos auferidos por pessoa jurídica no exterior estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) ou 25% (vinte cinco por cento), em caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, com suas alterações posteriores.

(ii) *Imposto sobre Operações Financeiras - IOF*

- *Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")*

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI – 15ª emissão, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº



6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

- *Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")*

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações e transações ocorridas após este eventual aumento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira.

Para as empresas sujeitas ao regime não cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que 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 certificados de



recebíveis imobiliários 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.

16. PUBLICIDADE

16.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI – 15ª emissão, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, bem como serão objeto de publicação em jornal de grande circulação, no qual a Emissora divulga suas informações societárias, ou seja, no Diário Comercial, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

16.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Cedente ou, caso a Cedente não efetue o referido pagamento, pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado.

17. DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430/22.

17.1.1. O Agente Fiduciário se obriga a diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante e na B3, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

18. DOS RISCOS

18.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos participantes da Oferta Restrita e aos próprios CRI – 15ª emissão 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 necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

(a) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Interferência do Governo Brasileiro na economia: O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um Efeito Adverso nas atividades da Emissora, da Devedora, da Cedente e das demais participantes da Oferta Restrita. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, da Devedora, da Cedente e dos demais participantes da Oferta Restrita poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora, da Cedente e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos CRI – 15ª emissão.

(b) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Política Monetária Brasileira: O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Cedente, da Devedora, da Emissora e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI – 15ª emissão. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Cedente, da Devedora e sua capacidade de pagamento.

(c) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico – Efeitos dos mercados internacionais: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI – 15ª emissão da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI – 15ª emissão.

(d) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Inflação: No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

(e) Riscos do Regime Fiduciário e Patrimônio Separado – Não Prevalência Perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas: O Termo de Securitização instituiu Regime Fiduciário sobre a CCI 2, de forma que estas estejam vinculadas à liquidação dos CRI – 15ª emissão e destacadas do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização estabelece, dentre outras condições, que a CCI 2 está isenta de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora. Não obstante, o artigo 76 da MP 2.158/35 dispõe que o Regime Fiduciário sobre os CRI – 15ª emissão e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os titulares dos CRI – 15ª emissão sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários 2 em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado. Portanto, caso a Emissora



não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, a CCI 2 poderá vir a ser acessada para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI – 15ª emissão.

(f) Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Eventuais decisões contrárias à exequibilidade dos instrumentos firmados no âmbito da securitização podem acarretar perdas por parte dos Investidores.

(g) Riscos Financeiros - Risco de não formalização das garantias: (i) O Contrato de Cessão – 15ª emissão; e (ii) a Alienação Fiduciária do Imóvel Escola deverão ser registrados nos Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Registro de Imóveis competentes para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI – 15ª emissão sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI – 15ª emissão assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e das demais obrigações decorrentes de tais instrumentos poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

(h) Riscos Financeiros - Risco da Insuficiência da Garantia: O valor das Garantias, vinculadas aos CRI – 15ª emissão, pode não ser suficiente para resgate e amortização dos CRI – 15ª emissão. Possíveis variações no mercado poderão, eventualmente, impactar em tais valores, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. Especificamente quanto a Alienação Fiduciária do Imóvel Escola, as variações de preço no mercado estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. E, em determinadas circunstâncias, as Garantias poderão não possibilitar o integral cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado, ocasião em que a Emissora, depois de executada as Garantias, não disporá de outras fontes de recursos para satisfação do direito de crédito dos investidores.

(i) Morte ou interdição do Fiadores: Ao longo do prazo de duração dos CRI – 15ª emissão, quaisquer dos Fiadores poderá vir a falecer ou sofrer interdição por incapacidade. Caso qualquer dos Fiadores venha a falecer ou sofrer interdição por incapacidade, nos termos do Código de Processo Civil, sem que os herdeiros necessários assumam integralmente as obrigações representadas pelo Contrato de Cessão - 15ª emissão, poderá ser caracterizado um Evento de Recompra Compulsória Automática e, conseqüentemente, os CRI – 15ª emissão deverão ser objeto de resgate antecipado obrigatório. Nesses casos, os Titulares de CRI – 15ª emissão poderão sofrer atrasos no recebimento dos recursos devidos em razão dos CRI – 15ª emissão em razão do processo de interdição e/ou sucessório, conforme o caso, bem como os recursos disponíveis no Patrimônio Separado podem não ser suficientes para o pagamento da totalidade dos valores devidos e o espólio dos Fiadores poderá não ser suficiente para o adimplemento das obrigações assumidas no Contrato de Cessão - 15ª emissão.

(j) Riscos Financeiros – Contingências Envolvendo Antecessores dos Imóvel Escola: Não é possível afirmar a existência de eventuais contingências, incluindo execuções fiscais, ações cíveis e trabalhistas, contra os antecessores do Imóvel Escola, atualmente detido pela Cedente, que poderiam representar algum impedimento à sua transferência para a Cedente à época da respectiva transferência. Se houver eventuais contingências, incluindo execuções fiscais ou ações cíveis, envolvendo os antecessores do Imóvel Escola, que representassem algum impedimento à sua alienação para a Cedente, a propriedade do Imóvel Escola poderá ser questionada e considerada nula, e a eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel Escola poderá não ser suficiente para o pagamento de todos os valores devidos em virtude dos CRI – 15ª emissão.

(k) Riscos Financeiros - Risco de Falta de Liquidez dos CRI – 15ª emissão: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI – 15ª emissão de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI – 15ª emissão que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI – 15ª emissão poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI – 15ª emissão até a Data de Vencimento. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI – 15ª emissão pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI – 15ª emissão poderá causar prejuízos ao seu titular.

(l) 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 estipuladas através de



contratos, títulos de crédito e valores mobiliários, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI – 15ª emissão, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia do arcabouço contratual, bem como poderão existir questionamentos relacionados à estrutura da operação que envolve o CRI – 15ª emissão, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

(m) Risco Tributário: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI – 15ª emissão bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI – 15ª emissão por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04 e artigo 55, inciso II e parágrafo único da Instrução Normativa 1585/2015, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI – 15ª emissão, 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 – 15ª emissão para seus titulares. Recomenda-se aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI – 15ª emissão.

(n) Riscos relacionados à Emissora: A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários 2, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários 2 e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI – 15ª emissão. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários 2 por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI – 15ª emissão. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários 2 também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI – 15ª emissão.

(o) Riscos relacionados à Emissora - Emissora dependente de registro de companhia aberta: A Emissora depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são



administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(p) Riscos relacionados à Emissora - Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial: Ao longo do prazo de duração dos CRI – 15ª emissão, 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 2, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários 2, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(q) Riscos relacionados à eventuais despesas da operação – Ausência de constituição de fundo de despesas e custas judiciais: Não serão de responsabilidade da Cedente eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI – 15ª emissão, a cobrança e a realização dos Créditos Imobiliários 2, que ficarão sob responsabilidade prioritária dos Titulares do CRI – 15ª emissão.

(r) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita – Cessão de Créditos Imobiliários 2 a Instituição Não Integrante do Sistema Financeiro Nacional: A CCI 2 foi emitida pela Cedente, com a respectiva cessão onerosa definitiva dos Créditos Imobiliários 2, conforme autorizado pelo inciso I do artigo 6º da Resolução 2.836. Determinadas decisões judiciais estabeleceram, nas situações ali previstas, que as cessões de direitos creditórios a entidades não participantes do Sistema Financeiro Nacional não atribuiriam, a tais cessionários, as mesmas prerrogativas que seriam atribuídas a entidades integrantes do Sistema Financeiro Nacional, incluindo a prerrogativa de cobrança de juros superiores aos limitados pela Lei de Usura (Decreto-lei 22.626/33), conforme ampla jurisprudência consolidada com a inteligência da Súmula Vinculante nº 7 e Súmula 596, ambas do Supremo Tribunal Federal e da Súmula 382 do Superior Tribunal de Justiça. Sendo assim, não é possível prever: (i) a caracterização da Emissora, pelo Poder Judiciário, numa eventual disputa judicial, como instituição integrante ou não do Sistema Financeiro Nacional; nem (ii) se serão impostas ou não, por meio de decisão judicial, limitações ao exercício, pela Cedente, de prerrogativas estabelecidas na CCI 2 referentes à cobrança de encargos e/ou juros remuneratórios dos Créditos Imobiliários 2, em inobservância ao ato jurídico perfeito representado pela emissão da CCI 2, nos termos inicialmente pactuados com a Devedora. Quaisquer destes cenários poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI – 15ª emissão.

(s) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita - Declaração de Anulabilidade dos Créditos Imobiliários 2: Além dos casos de anulabilidade dos negócios jurídicos expressamente declarados em lei, poderá haver a anulabilidade dos Créditos Imobiliários 2 nas seguintes situações: (i) fraude contra credores se no momento da cessão a Cedente estiver insolvente ou em decorrência do referido ato passasse ao estado de insolvência; (ii) fraude à execução, caso quando da cessão a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou (iii) fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da celebração do Contrato de Cessão -15ª emissão, sendo sujeito passivo por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal. Na eventual hipótese de os Créditos Imobiliários 2 terem sua anulabilidade declarada, com base em uma sentença transitada em julgado ou decisão arbitral final, o fluxo de pagamento dos CRI – 15ª emissão poderá ser interrompido.

(t) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita – Pré-pagamento dos CRI – 15ª emissão: Os CRI – 15ª emissão estão sujeitos ao pagamento antecipado em caso de ocorrência de qualquer dos eventos de recompra dos Créditos Imobiliários 2, conforme previsto nos Documentos da Oferta. Em caso de resgate antecipado do CRI – 15ª emissão, os titulares dos CRI – 15ª emissão terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI – 15ª emissão, não sendo devida pela Emissora e/ou pelas Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. A inadimplência da Devedora ou poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI – 15ª emissão.

(u) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita - Dispensa de Registro da Oferta Restrita: A emissão dos CRI – 15ª emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Caso tais informações estejam incompletas ou insuficientes, tal fato poderá gerar impactos adversos para o investidor dos CRI – 15ª emissão.

(v) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita - Restrições à negociação: Os CRI – 15ª emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, salvo o lote dos CRI – 15ª emissão objeto de garantia firme pelo prestada pela Emissora da Oferta Restrita no momento da subscrição, caso em que deverão ser observados, na



negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476.

(w) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita - Ausência de Coobrigação da Emissora: Os CRI – 15ª emissão são lastreados pela CCI 2, que representam os Créditos Imobiliários 2, as quais foram vinculadas aos CRI – 15ª emissão por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Os Créditos Imobiliários 2 representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora ou pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como multas, indenizações e penalidades previstos nos Documentos da Oferta. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI – 15ª emissão não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI – 15ª emissão dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário 2, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI – 15ª emissão. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI – 15ª emissão.

(x) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e formalização dos Créditos Imobiliários 2: A CCI 2 é representativa dos Créditos Imobiliários 2 decorrentes de um fluxo financeiro dos direitos de crédito imobiliários devidos no âmbito do Contrato de Locação - Lastro. Não é possível assegurar que não houve ou haverá fraudes, erros ou falhas no processo de análise da Cedente sobre a capacidade de pagamento da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários 2 que lastreiam os CRI – 15ª emissão. Problemas na originação e na formalização da CCI 2 podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários 2, além da contestação de sua regular constituição por terceiros ou pela própria Cedente, causando prejuízos aos titulares dos CRI – 15ª emissão.

(y) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita – Preço de Aquisição retido pela Emissora: A definitiva cessão dos Créditos Imobiliários 2 ocorrerá apenas com o pagamento do Preço de Aquisição devido à Cedente. Na presente Emissão, o Preço de Aquisição será retido até o cumprimento das Condições Precedentes para Pagamento do Preço de Aquisição, conforme Cláusula 3.2. do Contrato de Cessão - 15ª emissão, sendo certo que somente após a Cedente receberá o Preço de Aquisição, tornando a cessão dos Créditos Imobiliários 2 negócio jurídico completo. Caso a Fiança não seja constituída em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de assinatura do Contrato de Cessão - 15ª emissão e a Alienação Fiduciária do Imóvel Escola não seja prenotada em até 2 (dois) Dias Úteis e registrada em até 30 (trinta) dias contados da data de sua celebração, sendo tal prazo prorrogável por 1 (um) período adicional nos termos da Cláusula 9.1.1. deste

Termo de Securitização, nos termos do item b), da Cláusula 7.2. do Contrato de Cessão -15ª emissão, as Garantias serão automaticamente resolvidas de pleno direito e sem quaisquer ônus para a Cedente e/ou para a Emissora. Neste sentido, os recursos da Conta Centralizadora serão utilizados para pagamento dos Titulares do CRI – 15ª emissão não sendo devido qualquer acréscimo, multa ou indenização aos titulares dos CRI – 15ª emissão.

(z) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita - Originação e Fluxo de Pagamento dos Créditos Imobiliários 2: Os CRI – 15ª emissão têm seu lastro nos Créditos Imobiliários 2 decorrentes da CCI 2, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI – 15ª emissão durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora. Em caso de descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento, os Titulares dos CRI – 15ª emissão poderão ser negativamente afetados, em decorrência de atrasos no recebimento de recursos devidos pela Emissora no âmbito dos CRI – 15ª emissão e/ou pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

(aa) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita – Desapropriação do Imóvel Escola: É possível que o Imóvel Escola seja desapropriado, total ou parcialmente, antes do término do Contrato de Locação - Lastro, conforme aplicável, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode resultar na perda total da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização do Imóvel Escola pela Cedente. Não existe garantia de que tal indenização paga pelo poder expropriante seja suficiente ou equitativa ao saldo devido no momento da desapropriação junto aos Titulares de CRI – 15ª emissão, bem como não é possível prever o prazo de disponibilidade de tal indenização pelo poder expropriante. Ademais, a redução na área do Imóvel Escola poderá afetar seu valor de mercado e sua liquidez, afetando a execução, o valor e a liquidez da garantia.

(bb) Os Fiadores são responsáveis por assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão-15ª emissão. No caso de morte de quaisquer dos Fiadores, não é possível assegurar que haverá a substituição da referida garantia de forma tempestiva e satisfatória aos Titulares de CRI – 15ª emissão, podendo gerar prejuízo ao fluxo de pagamentos dos CRI – 15ª emissão;

(cc) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita – Sinistro do Imóvel Escola: Nos termos do Contrato de Locação – Lastro, no caso de sinistro no Imóvel Escola, a Devedora, conforme aplicável, deverá continuar a pagar os Aluguéis deduzido o valor a ser coberto pelo seguro de perda de aluguéis. No caso de reconstrução do Imóvel Escola, não há como garantir que a reconstrução será realizada em curto período de tempo, de maneira que se a reconstrução



se prolongar por mais de 12 (doze) meses, o Contrato de Locação - Lastro poderá ser rescindido, e o fluxo de pagamentos do CRI – 15ª emissão poderá ser afetado. No caso de resolução do Contrato de Locação - Lastro, o valor da indenização do seguro patrimonial será eventualmente pago pela seguradora à Emissora. Em caso de ocorrência de qualquer sinistro, os titulares dos CRI – 15ª emissão serão afetados negativamente se o valor da multa eventualmente devida nos termos dos Contratos de Locação do Imóvel Escola, acrescida do valor das indenizações de seguro eventualmente pagas, sejam insuficientes para o resgate integral dos CRI – 15ª emissão ou seu pagamento não ocorra pontualmente.

(dd) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita – Não pagamento de indenização pela Devedora na hipótese de rescisão do Contrato de Locação - Lastro: Não há garantia de que na hipótese de rescisão do Contratos de Locação a Devedora cumprirá prontamente com o pagamento da indenização prevista nos termos do referido Contrato de Locação - Lastro, sendo esta uma hipótese de Resgate Antecipado Total Compulsório conforme previsto no Termo de Securitização, com a consequente redução do Saldo Devedor dos CRI – 15ª emissão.

(ee) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita - Quórum de Deliberação em Assembleia Especial: Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI – 15ª emissão exigem aprovação de quórum qualificado ou da maioria dos titulares dos CRI – 15ª emissão, conforme estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI – 15ª emissão pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI – 15ª emissão em determinadas matérias submetidas a deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI – 15ª emissão.

(ff) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita - Questionamentos judiciais do Contrato de Locação - Lastro: Em razão de a modalidade de contrato que confere suporte aos Créditos Imobiliários 2 ser relativamente nova, e de os precedentes judiciais não serem consistentes e definitivos, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam ser ilegal o Contrato de Locação - Lastro e a Indenização, ou outras de suas cláusulas, com impacto sobre os Créditos Imobiliários 2 e, portanto, o lastro que confere suporte financeiro ao recebimento, pelos investidores, de seu retorno nos CRI – 15ª emissão.

(gg) Riscos relacionados aos CRI – 15ª emissão e à Oferta Restrita - Ausência de Due Diligence da Devedora: A Cedente, seus negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita (*due diligence*) para fins desta Oferta Restrita, de modo que há opinião legal sobre a auditoria legal restrita (*due diligence*) com relação às contingências, verificação de poderes para a celebração



dos Documentos da Oferta e aprovações societárias da Cedente. A Devedora, seus negócios e atividades, não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta Restrita, de modo que não há qualquer opinião legal sobre auditoria legal (*due diligence*) com relação a qualquer aspecto envolvendo a Devedora.

18.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 18.1 acima, o potencial investidor deve atentar para os seguintes riscos relacionados à Devedora:

(a) Riscos relacionados à Devedora – Mudança de controle: O Contrato de Locação - Lastro não prevê como possibilidade de rescisão automática ou por parte da locadora a hipótese de mudança do controle da Devedora.

(b) Riscos relacionados à Devedora – A Devedora pode não ser capaz de implementar com sucesso sua estratégia de negócios: A Devedora pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios. Não há como garantir que quaisquer das metas e estratégias da Devedora para o futuro serão integralmente realizadas. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar a estrutura de negócios e desenvolver sua estratégia de crescimento. Caso não seja bem-sucedida no desenvolvimento de suas atividades, a Devedora poderá sofrer um efeito adverso material em seus negócios, sua condição financeira, resultados operacionais e capacidade de pagar suas dívidas, podendo afetar, consequentemente, a sua capacidade de adimplemento do Contrato de Locação - Lastro.

(c) Riscos relacionados à Cedente - Não cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória: Para fins da presente Emissão, a Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários 2 pelo Valor de Recompra caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória. Não há garantia de que a Cedente irá cumprir esta obrigação. Caso a Cedente não cumpra com esta obrigação, no âmbito da ocorrência do Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI – 15ª emissão, não há garantia de que os Titulares de CRI – 15ª emissão receberão o pagamento dos CRI – 15ª emissão, acrescidos da Remuneração e eventuais encargos, conforme aplicável, o que pode impactar negativamente os horizontes de investimento dos Titulares de CRI – 15ª emissão.

(d) Riscos relacionados à Cedente - Não pagamento dos prestadores de serviços da Emissão: Embora a Cedente possua obrigação de suportar determinados custos relacionados à presente Emissão, não há garantia de que a Cedente cumprirá com tais obrigações. A ausência de pagamento, pela Cedente, conforme aplicável, a prestadores de serviços relacionados à Emissão poderá, observados os respectivos instrumentos de contratação, impactar a prestação dos serviços relacionados à Emissão, incluindo a rescisão destes instrumentos, levando, inclusive, à



interrupção ou suspensão da prestação de referidos serviços e, conseqüentemente, afetar as operações relacionadas ao dia-a-dia da Emissão. Nestas hipóteses, os Titulares de CRI – 15ª emissão poderão ser afetados caso não haja o tempestivo adimplemento, pela Cedente, de suas obrigações junto aos referidos prestadores de serviços.

(e) Risco sobre a não obtenção da CND do INSS e não averbação da demolição e construção na Matrícula do Imóvel Escola: Após a execução das obras de demolição e construção realizadas no terreno do Imóvel Escola objeto do Contrato de Locação - Lastro, e validação das informações das obras pela Receita Federação na Declaração e Informações sobre a Obra (Diso), a Cedente não logrou êxito quanto a emissão da respectiva Certidão Negativa de Débitos de INSS da Obra ("CND INSS da Obra"). Dessa maneira, foi impetrado Mandado de Segurança de nº 5014301-06.2022.4.03.6100, distribuído em 15 de junho de 2022, com a finalidade de obtenção da CND INSS da Obra, para que seja possível a averbação da construção e demolição realizada no terreno do Imóvel Escola, na respectiva matrícula do Imóvel Escola. Até a presente data, o referido Mandado de Segurança ainda não foi julgado e, por conta disso, ainda não houve a devida averbação da construção e demolição realizadas na Matrícula do Imóvel Escola. Deste modo, os prejuízos decorrentes de eventuais irregularidades, sejam de ordem contratual ou administrativa, poderão prejudicar o pagamento dos CRI – 15ª emissão, gerando prejuízos aos Titulares dos CRI – 15ª emissão.

(f) O Imóvel Escola objeto do Contrato de Locação - Lastro pode estar sujeito a contaminação ou outros danos e/ou passivos ambientais, podendo resultar em responsabilização da e/ou em prejuízos para a Cedente e/ou Devedora, o que afetaria adversamente os CRI – 15ª emissão: O Imóvel Escola objeto do Contrato de Locação - Lastro poderá estar sujeito a contaminações ou outros danos e/ou passivos ambientais, conseqüentemente descumprindo legislações e regulamentações federais, estaduais e municipais específicas, o que pode resultar em responsabilização da e/ou em prejuízos para a Cedente e/ou Devedora, inclusive sob a ótica de exposição da saúde humana a risco, de restrições para a utilização do Imóvel Escola e/ou da necessidade de investimentos relevantes para a reparação de eventuais contaminações, danos e/ou passivos ambientais. O eventual descumprimento das normas aplicáveis poderá acarretar, ainda, dentre outras conseqüências, em sanções administrativas, civis ou penais, resultando em efeitos adversos tais como: (i) advertências; (ii) medidas cautelares; (iii) perda de licenças necessárias para a condução de seus negócios; (iv) fechamento de estabelecimentos; (v) perda das autorizações para participar (ou exclusão) dos programas de recuperação fiscal; e (vi) multas, podendo sujeitar ainda os administradores da Cedente e da Devedora a processos e penalidades de natureza criminal em decorrência de descumprimento de legislação de natureza ambiental. Essas penalidades e responsabilizações poderão ter um efeito material adverso sobre a imagem e os negócios da Cedente, da Devedora e seus administradores, ocasionando um impacto adverso



na capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Cedente no âmbito do Contrato de Locação - Lastro e demais Documentos da Operação e, conseqüentemente, afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI – 15ª emissão. Além disso, eventual passivo ambiental poderá desvalorizar o Imóvel Escola, o qual também foi objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel Escola, sendo que eventual execução dessa garantia poderia não ser suficiente para pagamento de todos os valores devidos no âmbito do CRI – 15ª emissão em razão da redução do valor do Imóvel Escola.

(g) Risco decorrente de negociação dos CRI- 15ª emissão em razão da pandemia do COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI – 15ª emissão da presente Emissão, dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

(h) Os negócios da Emissora podem ser adversamente afetados, direta ou indiretamente, em decorrência da pandemia do COVID-19: A pandemia do COVID-19 vem sujeitando empresas de todo o mundo a eventos adversos, tais como: (i) Calamidade pública; (ii) Força maior; (iii) Interrupção na cadeia de suprimentos; (iv) Interrupções e fechamentos de fábricas, centros de distribuição, instalações, lojas e escritórios; (v) Redução do número de funcionários e prestadores de serviço em atividade em razão de quarentena, afastamento médico, greves, entre outros fatores; (vi) Declínio de produtividade decorrente da necessidade de trabalho remoto de funcionários, prestadores de serviços, entre outros; (vii) Restrições de viagens, locomoção e distanciamento social; (viii) Aumento dos riscos de segurança cibernética; (ix) Efeitos da desaceleração econômica a nível global e nacional; (x) Diminuição de consumo; (xi) Aumento do valor, falta ou escassez, de matéria-prima, energia, bens de capital e insumos; (xii) Inacessibilidade ou restrição do acesso aos mercados financeiros e de capitais; (xiii) Volatilidade dos mercados financeiros e de capitais; (xiv) Redução ou falta de capital de giro; (xv) Inadimplemento de obrigações e dívidas, renegociações de obrigações e dívidas, vencimento antecipado de obrigações e dívidas, moratórias, *waivers*, falências, recuperações judiciais e extrajudiciais, entre outros; (xvi) Medidas governamentais tomadas com o intuito de reduzir a transmissão e a contaminação pelo COVID-19; e (xvii) Medidas governamentais e/ou regulatórias tomadas com o intuito de mitigar os efeitos da pandemia do COVID-19.

A ocorrência de um ou mais eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Emissora. O mesmo também poderá ocorrer caso



clientes e fornecedores da Emissora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional diretamente afetados em virtude de qualquer uma das situações listadas acima. Assim, caso um ou mais desses eventos ocorram, de forma direta ou indireta, pode afetar, a capacidade de pagamento da Emissora da dívida representada pelos CRI – 15ª emissão, afetando adversamente os seus negócios, condição financeira e resultado operacional.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida neste Termo de Securitização não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

19.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

19.4. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração dos Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.5. Exercício dos Direitos: O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia, novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal parte. Os direitos e recursos estabelecidos neste Termo de Securitização são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei.

19.6. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos da Emissão, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem



como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo(s) cartório(s) e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

20. DAS NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todas as notificações, comunicações, solicitações ou documentos, deverão ser efetuados sempre por escritos e encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92

Jardim Paulistano – São Paulo/SP

CEP 01451- 000

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de BackOffice

Tel.: 55 (11) 3074-4900

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

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar - Pinheiros

CEP: 05425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: corporate@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

20.1.1. As comunicações serão tidas como entregues: (i) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo; (ii) no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos de carta registrada ou com aviso de recebimento; (iii) no primeiro Dia Útil seguinte ao da entrega, mediante protocolo ou



aviso de entrega, se remetidas por serviço de *courier* express ou por e-mail. Em qualquer das hipóteses deverá ainda ser enviada cópia via e-mail com confirmação de leitura.

20.1.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins deste contrato, entende-se por "VX Informa" a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema

21. DO FORO

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

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização de forma eletrônica, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01 e com a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo, 22 de agosto de 2022.



(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de certificados de recebíveis imobiliários em série única da 15ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. lastreados em créditos imobiliários devidos pela Patri Nove Empreendimentos Imobiliários LTDA.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Marcos Ribeiro do Valle Neto

Daniela Angela Rodrigues



(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de certificados de recebíveis imobiliários em série única da 15ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. lastreados em créditos imobiliários devidos pela Patri Nove Empreendimentos Imobiliários LTDA.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Tatiana Scarparo Araujo

Brenda Ribeiro de Oliveira

TESTEMUNHAS:

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF/ME nº: 362.321.978-95

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques
CPF/ME nº: 127.343.757-88

ANEXO I
TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	19/08/2022		
1	15/09/2022	0,5447%	Sim
2	15/10/2022	0,5495%	Sim
3	15/11/2022	0,5543%	Sim
4	15/12/2022	0,5592%	Sim
5	15/01/2023	0,5642%	Sim
6	15/02/2023	0,5693%	Sim
7	15/03/2023	0,5744%	Sim
8	15/04/2023	0,5796%	Sim
9	15/05/2023	0,5849%	Sim
10	15/06/2023	0,5903%	Sim
11	15/07/2023	0,5957%	Sim
12	15/08/2023	0,6012%	Sim
13	15/09/2023	0,6069%	Sim
14	15/10/2023	0,6126%	Sim
15	15/11/2023	0,6184%	Sim
16	15/12/2023	0,6242%	Sim
17	15/01/2024	0,6302%	Sim
18	15/02/2024	0,6363%	Sim
19	15/03/2024	0,6425%	Sim
20	15/04/2024	0,6487%	Sim
21	15/05/2024	0,6551%	Sim
22	15/06/2024	0,6616%	Sim
23	15/07/2024	0,6682%	Sim
24	15/08/2024	0,6749%	Sim
25	15/09/2024	0,6817%	Sim
26	15/10/2024	0,6886%	Sim
27	15/11/2024	0,6957%	Sim
28	15/12/2024	0,7028%	Sim
29	15/01/2025	0,7101%	Sim
30	15/02/2025	0,7175%	Sim
31	15/03/2025	0,7251%	Sim
32	15/04/2025	0,7328%	Sim
33	15/05/2025	0,7406%	Sim
34	15/06/2025	0,7486%	Sim
35	15/07/2025	0,7567%	Sim
36	15/08/2025	0,7649%	Sim
37	15/09/2025	0,7734%	Sim
38	15/10/2025	0,7819%	Sim
39	15/11/2025	0,7907%	Sim

80	15/04/2029	1,3831%	Sim
81	15/05/2029	1,4071%	Sim
82	15/06/2029	1,4318%	Sim
83	15/07/2029	1,4574%	Sim
84	15/08/2029	1,4838%	Sim
85	15/09/2029	1,5111%	Sim
86	15/10/2029	1,5393%	Sim
87	15/11/2029	1,5684%	Sim
88	15/12/2029	1,5986%	Sim
89	15/01/2030	1,6299%	Sim
90	15/02/2030	1,6624%	Sim
91	15/03/2030	1,6960%	Sim
92	15/04/2030	1,7309%	Sim
93	15/05/2030	1,7672%	Sim
94	15/06/2030	1,8049%	Sim
95	15/07/2030	1,8440%	Sim
96	15/08/2030	1,8848%	Sim
97	15/09/2030	1,9273%	Sim
98	15/10/2030	1,9716%	Sim
99	15/11/2030	2,0179%	Sim
100	15/12/2030	2,0662%	Sim
101	15/01/2031	2,1167%	Sim
102	15/02/2031	2,1695%	Sim
103	15/03/2031	2,2249%	Sim
104	15/04/2031	2,2830%	Sim
105	15/05/2031	2,3440%	Sim
106	15/06/2031	2,4081%	Sim
107	15/07/2031	2,4756%	Sim
108	15/08/2031	2,5467%	Sim
109	15/09/2031	2,6218%	Sim

110	15/10/2031	2,7013%	Sim
111	15/11/2031	2,7853%	Sim
112	15/12/2031	2,8745%	Sim
113	15/01/2032	2,9693%	Sim
114	15/02/2032	3,0702%	Sim
115	15/03/2032	3,1778%	Sim
116	15/04/2032	3,2928%	Sim
117	15/05/2032	3,4161%	Sim
118	15/06/2032	3,5485%	Sim
119	15/07/2032	3,6911%	Sim
120	15/08/2032	3,8451%	Sim
121	15/09/2032	4,0119%	Sim
122	15/10/2032	4,1933%	Sim
123	15/11/2032	4,3912%	Sim
124	15/12/2032	4,6079%	Sim
125	15/01/2033	4,8463%	Sim
126	15/02/2033	5,1098%	Sim
127	15/03/2033	5,4026%	Sim
128	15/04/2033	5,7298%	Sim
129	15/05/2033	6,0980%	Sim
130	15/06/2033	6,5152%	Sim
131	15/07/2033	6,9921%	Sim
132	15/08/2033	7,5424%	Sim
133	15/09/2033	8,1843%	Sim
134	15/10/2033	8,9431%	Sim
135	15/11/2033	9,8536%	Sim
136	15/12/2033	10,9664%	Sim
137	15/01/2034	12,3575%	Sim
138	15/02/2034	14,1460%	Sim
139	15/03/2034	16,5308%	Sim
140	15/04/2034	19,8695%	Sim
141	15/05/2034	24,8776%	Sim
142	15/06/2034	33,2244%	Sim
143	15/07/2034	49,9183%	Sim
144	15/08/2034	100,0000%	Sim



ANEXO II
IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 19 de agosto de 2022
--------------------------------------	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	CARANDÁ002	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA (49%)
--------------	-------	---------------	------------	--------------------	-------------------

1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: PATRI NOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 09.101.706/0001-14							
ENDEREÇO: Rua Maria Álvares, nº 90, Tatuapé							
COMPLEMENTO	Conj. 23	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03.077-060

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052							
COMPLEMENTO	13º andar - sala 132 (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004

3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: INSTITUTO DE EDUCAÇÃO CARANDÁ							
CNPJ/ME: 07.704.660/0001-00							
ENDEREÇO: Rua Dr. Diogo de Faria, nº 1.338, Vila Clementino							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.037-005

4. TÍTULO							
<p><i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Sob Medida na modalidade Built to Suit e Outras Avenças</i> firmado em 07 de dezembro de 2018 entre a Emissora e a Devedora, conforme aditado, respectivamente, em 21 de maio de 2019, em 23 de setembro de 2020, em 31 de maio de 2021 e em 15 de março de 2022 ("<u>Contrato de Locação - Lastro</u>"), tendo por objeto a locação do Imóvel Escola, à Devedora, pelo prazo de 20 (vinte) anos, em caráter personalíssimo, na modalidade <i>Built to Suit</i>, nos termos do art. 54-A da Lei nº 8.245/91, contados de 01 de agosto de 2021, e seus posteriores aditamentos, respectivamente, em 21 de maio de 2019 ("<u>Primeiro Aditamento</u>"), 23 de setembro de 2020 ("<u>Segundo Aditamento</u>"), 31 de maio de 2021 ("<u>Terceiro Aditamento</u>"), e 15 de março de 2022 ("<u>Quarto Aditamento</u>").</p>							

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$46.036.523,00 (quarenta e seis milhões trinta e seis mil e quinhentos e vinte e três reais), em 19 de agosto de 2022.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO: Rua Joaquim de Almeida, nº 419, 429, 439, 449, 459, 469 e 477, e na Rua Guapuã nº 306, 316, 322, 326, 328, 346, 350 e 354, Vila Mariana

COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04050-011
CARTÓRIO	114º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP						
Nº MATRÍCULA	233.863						

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO REMANESCENTE	179 (cento e setenta e nove) meses.
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Anualmente, mediante a aplicação do percentual acumulado de variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), calculada <i>pro rata temporis</i> , na data base de agosto, com pagamento no mês subsequente: (i) R\$ 411.308,57 (quatrocentos e onze mil, trezentos e oito reais e cinquenta e sete centavos) - no período de agosto de 2021 a julho de 2022; (ii) R\$ 446.269,46 (quatrocentos e quarente seis mil, duzentos e sessenta e nove reais e quarenta e seis centavos) - no período de agosto de 2022 a julho de 2023; (iii) R\$ 457.574,97 (quatrocentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e setenta e quatro reais e noventa e sete centavos) - no período de agosto de 2023 a julho de 2024; (iv) R\$ 472.272,13 (quatrocentos e setenta e dois mil, duzentos e setenta e dois reais e treze centavos) - no período de agosto de 2024 a julho de 2025; e (v) R\$ 475.663,78 (quatrocentos e setenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e três reais e setenta e oito centavos) - a partir de agosto de 2025.
7.3. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	No 5º (quinto) Dia Útil de julho de 2037.
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Para purgar a mora em que eventualmente tenha incorrido, deverá a Império efetuar o pagamento do aluguel e eventuais encargos em atraso com os seguintes acréscimos: (a) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, incidentes desde o dia em que o aluguel deveria ter sido pago e até o

		dia em que o aluguel for efetivamente pago; (b) correção monetária de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE, <i>pro rata temporis</i> , e incidente desde o dia de vencimento do aluguel até o dia em que o aluguel for efetivamente pago; e (c) multa convencional de 5% (cinco por cento) calculada sobre o valor do aluguel devido, conforme disposto na Cláusula 9.4. do Contrato de Locação - Lastro.
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO		Mensal, no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês de calendário, com o primeiro pagamento no 5º (quinto) Dia Útil de setembro de 2022.
7.6. LOCAL DE PAGAMENTO:		Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.7. LOCAL DE EMISSÃO:		Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

8.GARANTIAS ADICIONAIS

A CCI será fracionária e emitida com garantia real imobiliária de parcela relativa a 35% (trinta e cinco por cento) do Imóvel Escola (Alienação Fiduciária do Imóvel Escola, nos termos da legislação vigente, constituída mediante celebração do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Escola), sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

Além disso, os Créditos Imobiliários 2 contam com as seguintes garantias:

(a) Fiança outorgada pelos garantidores: (i) Nave Guia Empreendimentos E Participações S/A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 46.091.047/0001-09; (ii) Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários S/A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.522.239/0001-21; e (iii) Jorge Yamaniski Filho, portador da Carteira de Identidade RG nº 7.348.928-1 e inscrito no CPF/ME sob o nº 012.255.718-20; nos termos da Cláusula 6.6 do Contrato de Cessão – 15ª emissão; e

(b) Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 6.7 do Contrato de Cessão – 15ª emissão.



ANEXO II.1
IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 19 de agosto de 2022
--------------------------------------	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	CARANDÁ004	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA (49%)
--------------	-------	---------------	------------	--------------------	-------------------

1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: PATRI NOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 09.101.706/0001-14							
ENDEREÇO: Rua Maria Álvares, nº 90, Tatuapé							
COMPLEMENTO	Conj. 23	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03.077-060

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052							
COMPLEMENTO	13º andar - sala 132 (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004

3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: INSTITUTO DE EDUCAÇÃO CARANDÁ							
CNPJ/ME: 07.704.660/0001-00							
ENDEREÇO: Rua Dr. Diogo de Faria, nº 1.338, Vila Clementino							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.037-005

4. TÍTULO							
<i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Complementar Para Fins Não Residenciais Com Cláusula Suspensiva</i> firmado em 22 de agosto de 2022 (" <u>Contrato de Locação - Tampão</u> "), tendo por objeto o Imóvel (conforme identificado no item 6 abaixo).							

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$46.036.523,00 (quarenta e seis milhões trinta e seis mil e quinhentos e vinte e três reais), em 19 de agosto de 2022.							
--	--	--	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:							
ENDEREÇO: Rua Joaquim de Almeida, nº 419, 429, 439, 449, 459, 469 e 477, e na Rua Guapuã nº 306, 316, 322, 326, 328, 346, 350 e 354, Vila Mariana							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04050-011
CARTÓRIO	114º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP						
Nº MATRÍCULA	233.863						

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.5. PRAZO REMANESCENTE	179 (cento e setenta e nove) meses, observada a Condição Suspensiva (conforme prevista no Contrato de Locação – Tampão).
7.6. FORMA DE REAJUSTE	<p>Anualmente, mediante a aplicação do percentual acumulado de variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“<u>IPCA/IBGE</u>”), calculada <i>pro rata temporis</i>, na data base de agosto, com pagamento no mês subsequente:</p> <p>(i) R\$ 411.308,57 (quatrocentos e onze mil, trezentos e oito reais e cinquenta e sete centavos) - no período de agosto de 2021 a julho de 2022;</p> <p>(ii) R\$ 446.269,46 (quatrocentos e quarente seis mil, duzentos e sessenta e nove reais e quarenta e seis centavos) - no período de agosto de 2022 a julho de 2023;</p> <p>(iii) R\$ 457.574,97 (quatrocentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e setenta e quatro reais e noventa e sete centavos) - no período de agosto de 2023 a julho de 2024;</p> <p>(iv) R\$ 472.272,13 (quatrocentos e setenta e dois mil, duzentos e setenta e dois reais e treze centavos) - no período de agosto de 2024 a julho de 2025; e</p> <p>(v) R\$ 475.663,78 (quatrocentos e setenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e três reais e setenta e oito centavos) - a partir de agosto de 2025.</p>
7.7. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	No 5º (quinto) Dia Útil de julho de 2037.
7.8. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Para purgar a mora em que eventualmente tenha incorrido, deverá a Império efetuar o pagamento do aluguel e eventuais encargos em atraso com os seguintes acréscimos: (a) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, incidentes desde o dia em que o aluguel deveria ter sido pago e até o dia em que o aluguel for efetivamente pago; (b) correção

	monetária de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE, <i>pro rata temporis</i> , e incidente desde o dia de vencimento do aluguel até o dia em que o aluguel for efetivamente pago; e (c) multa convencional de 5% (cinco por cento) calculada sobre o valor do aluguel devido, conforme disposto na Cláusula 9.4. do Contrato de Locação - Lastro.
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês de calendário, com o primeiro pagamento no 5º (quinto) Dia Útil de setembro de 2022.
7.6. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.7. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

8.GARANTIAS ADICIONAIS

A CCI 4 será fracionária e emitida com garantia real imobiliária de parcela relativa a 35% (trinta e cinco por cento) do Imóvel Escola (Alienação Fiduciária do Imóvel Escola, nos termos da legislação vigente, constituída mediante celebração do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Escola), sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

Além disso, os Créditos Imobiliários 4 contam com as seguintes garantias:

(a) Fiança outorgada pelos garantidores: (i) Nave Guia Empreendimentos E Participações S/A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 46.091.047/0001-09; (ii) Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários S/A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.522.239/0001-21; e (iii) Jorge Yamaniski Filho, portador da Carteira de Identidade RG nº 7.348.928-1 e inscrito no CPF/ME sob o nº 012.255.718-20; nos termos da Cláusula 6.6 do Contrato de Cessão – 15ª emissão; e

(b) Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 6.7 do Contrato de Cessão – 15ª emissão.



ANEXO III - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugenia de Jesus Souza
RG nº 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 15ª
Número da Série: Única
Emissor: HABITASEC Securitizadora S.A.
Quantidade: 11.300 (onze mil e trezentos)
Espécie: N/A
Classe: N/A
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, [-] de [-] de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada nos termos do artigo 26º da Lei 14.430, de 04 de agosto de 2022, conforme alterada e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário") dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 15ª Emissão ("CRI - 15ª emissão" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM 60, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Resolução CVM 17, e para todos os fins e efeitos, que: (i) verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 15ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*" dos CRI - 15ª emissão; e (ii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

São Paulo, [-] de [-] de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário



ANEXO V – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.113.876/0004-34, nomeada nos termos do artigo 26º da Lei 14.430, de 04 de agosto de 2022 (“Lei 14.430/22”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de custodiante (“Custodiante”) do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” celebrada em 19 de agosto de 2022 (“Escritura de Emissão da CCI 2”), entre a **PATRI NOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Maria Álvares, nº 90, conj. 23, Tatuapé, CEP 03.077-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.101.706/0001-14, e o Custodiante, por meio do qual a Emissora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário fracionária (“CCI 2”), **DECLARA** para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI 2 e que a CCI 2 se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15ª Emissão (“CRI - 15ª emissão” e “Emissão”, respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), por meio do *Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 15ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, firmado entre a Emissora e a Custodiante em 19 de agosto de 2022 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI 2 e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei 14.430/22, conforme alterada. Declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão por meio da qual as CCI 2 foram respectivamente emitidas, encontram-se devidamente registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4 da Lei nº 10.931/04º e nos termos da Lei 14.430/22.

São Paulo, [-] de [-] de 2022.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de emissora da oferta pública com esforços restritos de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15ª Emissão (“CRI- 15ª emissão”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM 60, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), e para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada nos termos do artigo 26º da Lei 14.430, de 04 de agosto de 2022, conforme alterada e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Agente Fiduciário”) e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 15ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*” dos CRI – 15ª emissão.

São Paulo, [-] de [-] de 202.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

ANEXO VII - DESPESAS INICIAIS, DESPESAS RECORRENTES E DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Despesas Iniciais e Recorrentes

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Estruturação	Habitasec	R\$ 23.000,00	12,15%	R\$ 26.180,99	19,3%
Assessor Legal	PMK	R\$ 60.000,00	14,53%	R\$ 70.200,07	51,8%
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 2.000,00	12,15%	R\$ 2.276,61	1,7%
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	ANBIMA	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00	1,1%
Registro CRI	B3	R\$ 5.215,00	0,00%	R\$ 5.800,00	4,3%
Registro CCI	B3	R\$ 600,00	0,00%	R\$ 600,00	0,4%
Taxa Verificação	CVM	R\$ 6.000,00	0,00%	R\$ 6.000,00	4,4%
Registro da CCI	OT	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69	3,5%
Agente Fiduciário – 1ª Parcela	Vórtx	R\$ 12.000,00	12,15%	R\$ 13.659,65	10,1%
Instituição Custodiante - 1ª Parcela	OT	R\$ 2.000,00	16,33%	R\$ 2.390,34	1,8%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1ª parcela	Habitasec	R\$ 2.000,00	12,15%	R\$ 2.276,61	1,7%
Total				R\$ 135.604,95	100%

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Escrituração	Itaú	R\$ 180,00 por mês	0,00%	R\$ 180,00	4,2%
Manutenção de CC	Itaú	R\$ 61,00 por mês	0,00%	R\$ 61,00	1,4%
Auditoria	Diversos	R\$ 120,00 por mês	0,00%	R\$ 120,00	2,8%
Contabilidade	Diversos	R\$ 170,00 por mês	0,00%	R\$ 170,00	3,9%
Liquidante	B3	R\$ 200,00 por mês	0,00%	R\$ 200,00	4,6%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 2.000,00 por mês	12,15%	R\$ 2.276,61	52,6%
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 12.000,00 por ano	12,15%	R\$ 13.659,65	315,4%
Custódia das CCI	OT	R\$ 2.000,00 por trimestre	9,65%	R\$ 2.213,61	51,1%
Estimativa Total Mês				R\$ 4.330,38	100,0%

(*) Custos Estimados

ANEXO VIII - DEMAIS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, na data de assinatura do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 15ª Emissão da **Habitasec Securitizadora S.A.** lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela **Patri Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.**", datado de 22 de agosto de 2022, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissor	Código IF	Valor	Qdd.	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0812693	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0812783	31.250.000,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G0893788	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA ARAUCARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G0913178	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17H0086705	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	SAO JOSE	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017006SJ	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 3,00 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18B0748120	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 9,50 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação

											Fiduciária de Imóvel, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765173	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2022	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18J0877849	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2022	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,80 %	1	156	01/07/2019	25/01/2024	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,41 %	1	157	01/07/2019	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2019	29/11/2023	LONGITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906036	398.901.000,00	398.901	15000%	1	174	17/12/2019	27/12/2024	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/2019	21/12/2024	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20A1026890	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2020	25/01/2023	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	VIC REC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios,

											Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719702	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719744	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719882	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030144	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030180	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0033610	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0864669	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA- EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0837296	76.000.000,00	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0846991	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0847216	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA021000SE	25.000.000,00	25.000	IPCA + 9,00 %	2	ÚNICA	26/04/2021	22/04/2026	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20K0797915	10.300.000,00	10.300	IPCA + 14,00 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0551394	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,50 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0735193	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,50 %	1	218	17/12/2020	25/10/2027	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687995	33.611.000,00	33.611	IPCA + 7,85 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0765928	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Seguro

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789248	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	223	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789249	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	224	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0564516	9.500.000,00	9.500	IPCA + 8,50 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591458	1.250.000,00	1.250	IPCA + 8,50 %	1	232	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591503	2.500.000,00	2.500	IPCA + 8,50 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591517	1.750.000,00	1.750	IPCA + 8,50 %	1	236	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0716603	1.000,00	1	IPCA + 12,68 %	1	234	11/02/2021	18/02/2031	SHOPPING ALEGRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0164377	40.000.000,00	40.000	IPCA + 9,00 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760582	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760584	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760585	9.204.000,00	9.204	IPCA + 14,00 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731719	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,50 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864252	10.000.000,00	10.000	IPCA + 9,50 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864253	4.700.000,00	4.700	IPCA + 9,50 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação

											Fiduciária de Quotas, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864254	6.100.000,00	6.100	IPCA + 9,50 %	1	253	22/04/2021	21/05/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864263	7.400.000,00	7.400	IPCA + 9,50 %	1	254	22/04/2021	22/01/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864264	5.800.000,00	5.800	IPCA + 9,50 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864265	3.000.000,00	3.000	IPCA + 9,50 %	1	256	22/04/2021	23/07/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0048439	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,50 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0823280	29.000.000,00	29.000	IPCA + 6,20 %	1	229	28/05/2021	18/06/2024	ATLANTICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F0211653	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,00 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	RIO AVE II	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F0189140	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,00 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F1037235	9.000.000,00	9.000	125000%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F1036910	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,50 %	1	260	21/06/2021	17/06/2024	ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0090798	50.300.000,00	50.300	CDI + 6,50 %	1	243	06/07/2021	06/07/2029	CATAGUASES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Coobrigação
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0507867	124.966.000,00	124.966	IPCA + 5,00 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733018	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel, Fundo

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733026	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733065	5.000.000,00	5.000	IPCA + 10,00 %	1	263	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733088	3.600.000,00	3.600	IPCA + 10,00 %	1	264	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733137	5.350.000,00	5.350	IPCA + 10,00 %	1	265	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel, Fundo

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953104	24.800.000,00	24.800	IPCA + 7,50 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953114	27.100.000,00	27.100	IPCA + 7,50 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889352	6.000.000,00	6.000	INCC-M + 11,50 %	1	267	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889464	8.500.000,00	8.500	INCC-M + 11,50 %	1	268	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889518	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	269	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889553	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	270	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889569	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	271	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889576	4.000.000,00	4.000	INCC-M + 11,50 %	1	272	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21I0600458	9.335.000,00	9.335	IPCA + 10,00 %	1	279	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21I0940475	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1	280	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21I0940482	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1	281	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21I0940484	3.665.000,00	3.665	IPCA + 10,00 %	1	282	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21I0940485	6.400.000,00	6.400	IPCA + 10,00 %	1	283	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21I0940486	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	284	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21I0566608	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	1	275	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21I0940472	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68 %	1	276	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21I0940473	2.500.000,00	2.500	IPCA + 12,68 %	1	277	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21I0940474	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,68 %	1	278	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21I0776342	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,00 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21I0826412	89.800.000,00	89.800	IPCA + 7,10 %	1	285	22/09/2021	25/06/2028	REALIZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21I0798465	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21K1073037	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,00 %	1	288	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21K1073038	5.000.000,00	5.000	IPCA + 8,00 %	1	289	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21K1073040	25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,00 %	1	290	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0868593	23.000.000,00	23.000	IPCA + 13,00 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Penhor de Ações
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0868658	0	Na	IPCA	1	313	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967403	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	295	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967444	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,00 %	1	296	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967448	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,00 %	1	297	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967455	4.500.000,00	4.500	IPCA + 10,00 %	1	298	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967490	3.278.000,00	3.278	IPCA + 10,00 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967494	7.000.000,00	7.000	IPCA + 13,00 %	1	300	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967495	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	301	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967496	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	302	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967500	4.500.000,00	4.500	IPCA + 13,00 %	1	303	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967522	3.278.000,00	3.278	IPCA + 13,00 %	1	304	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0966941	64.041.000,00	64.041	CDI + 5,25 %	1	294	21/12/2021	29/12/2026	CCDI 28	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L1280777	53.000.000,00	53.000	IPCA + 8,50 %	1	311	30/12/2021	07/12/2033	FRAGNANI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Coobrigação, Seguro

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0759327	5.200.000,00	5.200	IPCA + 14,03 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0759361	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,03 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0759371	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,03 %	1	323	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0790868	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,50 %	1	324	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0791137	38.000.000,00	38.000	IPCA + 7,50 %	1	325	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127471	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,00 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação

											Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127486	3.000.000,00	3.000	IPCA + 11,00 %	1	315	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127639	4.500.000,00	4.500	IPCA + 11,00 %	1	316	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127640	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,00 %	1	317	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127655	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,00 %	1	318	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127657	3.500.000,00	3.500	IPCA + 11,00 %	1	319	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de

											Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22B0337860	57.000.000,00	57.000	IPCA + 9,00 %	1	329	10/02/2022	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0844981	10.000.000,00	10.000	IPCA + 13,00 %	1	341	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0845146	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,00 %	1	342	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0845162	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,00 %	1	343	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0895765	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	344	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0897027	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	345	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0902937	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	346	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		25.637.000,00	25.637	IPCA + 9,00 %	5	1	17/05/2022	22/11/2025	MONTREAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22E1211649	85.000.000,00	85.000	CDI + 3,00 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	HELBOR V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22F1135958	16.800.000,00	16.800	IPCA + 9,50 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22F1162246	4.200.000,00	4.200	IPCA + 12,00 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		51.131.000,00	51.131	IPCA + 7,50 %	8	1	28/06/2022	20/06/2041	EXTREMA PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança

CRI_Carandá_1º Aditamento TERMO_DE_SECURETIZAÇÃO_15a emissao_PMK 01092022 v.assinaturas.pdf

Documento número #b2c7572e-ff5f-4f66-9c4d-58fa9a003ec8

Hash do documento original (SHA256): fc53349c0db524ba8ac0cf5a6af5f6006855b14ea7e3762e8dd249406039ca35

Hash do PAdES (SHA256): d258449d45d13815a879104059fc1c7629b7ce60952bddca92706d790e329538

Assinaturas

✓ **Marcos Ribeiro do Valle Neto**

CPF: 308.200.418-07

Assinou como representante legal em 01 set 2022 às 19:24:58

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 02 out 2022

✓ **Daniela Angela Rodrigues**

CPF: 277.178.668-03

Assinou como representante legal em 01 set 2022 às 18:24:58

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 04 ago 2024

✓ **Tatiana Scarparo Araújo**

CPF: 396.270.368-38

Assinou em 01 set 2022 às 15:00:18

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 13 abr 2023

✓ **Brenda Ribeiro de Oliveira**

CPF: 446.451.268-22

Assinou em 01 set 2022 às 15:17:40

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 jun 2023

✓ **João Vitor Monteiro Centeno Risques**

CPF: 127.343.757-88

Assinou como testemunha em 01 set 2022 às 17:10:37

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 mar 2023

✓ **Alexandra Martins Catoira**

CPF: 362.321.978-95

Assinou como testemunha em 01 set 2022 às 15:09:56

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 02 out 2022

Log

- 01 set 2022, 14:56:23 Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número b2c7572e-ff5f-4f66-9c4d-58fa9a003ec8. Data limite para assinatura do documento: 01 de outubro de 2022 (14:49). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 01 set 2022, 14:57:56 Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: mrvalle@habitasec.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcos Ribeiro do Valle Neto e CPF 308.200.418-07.
- 01 set 2022, 14:57:56 Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: daniela.rodrigues@habitasec.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Daniela Angela Rodrigues e CPF 277.178.668-03.
- 01 set 2022, 14:57:56 Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: tsa@vortx.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tatiana Scarparo Araújo e CPF 396.270.368-38.
- 01 set 2022, 14:57:56 Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: bro@vortx.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Brenda Ribeiro de Oliveira e CPF 446.451.268-22.
- 01 set 2022, 14:57:56 Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: joao.risques@habitasec.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo João Vitor Monteiro Centeno Risques e CPF 127.343.757-88.
- 01 set 2022, 14:57:57 Operador com email drf@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: alexandra.catoira@habitasec.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Alexandra Martins Catoira e CPF 362.321.978-95.
- 01 set 2022, 15:00:18 Tatiana Scarparo Araújo assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 396.270.368-38. IP: 187.74.213.191. Componente de assinatura versão 1.354.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 01 set 2022, 15:09:56 Alexandra Martins Catoira assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 362.321.978-95. IP: 201.26.82.129. Componente de assinatura versão 1.354.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 01 set 2022, 15:17:40 Brenda Ribeiro de Oliveira assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 446.451.268-22. IP: 201.43.160.103. Componente de assinatura versão 1.354.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

01 set 2022, 17:10:37	João Vitor Monteiro Centeno Risques assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 127.343.757-88. IP: 201.26.82.129. Componente de assinatura versão 1.354.2 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
01 set 2022, 18:24:58	Daniela Angela Rodrigues assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 277.178.668-03. IP: 201.26.82.129. Componente de assinatura versão 1.354.2 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
01 set 2022, 19:24:58	Marcos Ribeiro do Valle Neto assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 308.200.418-07. IP: 177.102.52.253. Componente de assinatura versão 1.354.3 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
01 set 2022, 19:24:59	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número b2c7572e-ff5f-4f66-9c4d-58fa9a003ec8.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº b2c7572e-ff5f-4f66-9c4d-58fa9a003ec8, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.