



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

320ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

(Companhia Aberta)

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

São Paulo, 22 de fevereiro de 2022.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 320ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora 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 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Resolução CVM nº 17/21,

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, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 320ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 476, conforme os termos e condições a seguir descritos.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

" <u>Afilia</u> das":	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
" <u>Agente Fiduciário</u> " ou " <u>Instituição Custodiante</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo.
" <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ":	Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária dos Imóveis, constituída pela Devedora e pela Carneiro Automotores diretamente em favor da Emissora por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
" <u>Amortização de Principal</u> ":	A amortização do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita na Cláusula 6.3

	do presente Termo de Securitização.
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa Parcial”</u> :	A amortização extraordinária facultativa dos CRI, conforme prevista na Cláusula Sétima do presente Termo de Securitização.
<u>“Amortização Facultativa do Saldo”</u> :	A amortização facultativa do saldo dos CRI, conforme prevista na Cláusula Sétima do presente Termo de Securitização.
<u>“ANBIMA”</u> :	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Assembleia de Titulares de CRI”</u> :	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização.
<u>“Aval”</u> :	O aval prestado nos termos da CCB.
<u>“Avalistas”</u> :	A Carneiro Automotores, a Carneiro Veículos, o José e a Francisca, quando mencionados em conjunto.
<u>“BACEN”</u> :	O BANCO CENTRAL DO BRASIL.
<u>“Banco Liquidante”</u> :	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
<u>“Boletins de Subscrição”</u> :	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização.
<u>“B3”</u> :	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
<u>“Carneiro Automotores”</u> :	A CARNEIRO AUTOMOTORES LTDA. , sociedade empresária limitada, localizada na cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba, na Avenida Presidente Epitácio Pessoa, nº 1758, Expedicionários, CEP 58041-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.093.214/0001-00.
<u>“Carneiro Veículos”</u> :	A CARNEIRO VEÍCULOS AUTOMOTORES LTDA. , sociedade empresária limitada, localizada na cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba, na Rua João Teixeira de Carvalho, nº 70, Expedicionários, CEP 58031-220, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.143.691/0001-55.

" <u>CCB</u> ":	A Cédula de Crédito Bancário nº 2203029809/JCC, emitida pela Devedora em favor do Credor da CCB, no valor de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), por meio da qual Credor da CCB concedeu financiamento imobiliário à Devedora.
" <u>CCI</u> ":	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>Cedente</u> ":	A QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.391, 1º andar, conjunto 12, Sala A, CEP 01.452-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob nº 32.402.502/0001-35.
" <u>CETIP 21</u> ":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTMV).
" <u>CMN</u> ":	O CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL.
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>Conta de Livre Movimentação</u> ":	Conta corrente nº 274873-2, Agência 0001, no Banco BTG Pactual S.A. (nº 208), de titularidade da Devedora.
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ":	Conta corrente nº 36296-7, Agência 7307, no Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora.
" <u>Conta de Recursos para Integralização</u> ":	Conta Corrente nº 40421-3, Agência 0262, no Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, a qual será mantida pela Emissora em caráter transitório até o encerramento da oferta, para recebimento dos recursos captados com a subscrição e integralização dos CRI.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", firmado em 22 de fevereiro de 2022, entre a Devedora e a Carneiro Automotores, na qualidade de fiduciantes e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis.
" <u>Contrato de Cessão</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", firmado em 22 de fevereiro de 2022, entre a Cedente e a Emissora, na qualidade de Cessionária, e a

	Devedora, a Francisca e o José na qualidade de Intervenientes Anuentes.
<u>“Contrato de Custodiante e Registrador”</u> :	O <i>“Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário”</i> , celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual se formalizou a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº 10.931.
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal, de R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), acrescido de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB.
<u>“CRI”</u> :	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 320ª Série da 1ª Emissão, emitidos pela Emissora.
<u>“CRI em Circulação”</u> :	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
<u>“CVM”</u> :	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.
<u>“Data de Emissão”</u> :	22 de fevereiro de 2022.
<u>“Data de Vencimento”</u> :	19 de fevereiro de 2037.
<u>“Devedora”</u> :	A J CARNEIRO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, localizada na cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba, na Avenida Eptácio Pessoa, nº 2122, Tambauzinho, CEP 58040-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.256.546/0001-82.
<u>“Dia Corrido”</u> ou <u>“Dias Corridos”</u> :	Qualquer dia, incluindo sábados, domingos ou feriados, sejam eles municipais, estaduais ou nacionais.
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Os seguintes documentos: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de

	Imóveis; (v) o Termo de Securitização; (vi) o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ”, celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante; e (vii) outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação e que venham a ser celebrados, quando mencionados em conjunto.
" <u>Emissão</u> ":	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 320ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
" <u>Emissora</u> ":	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , conforme qualificada no preâmbulo.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ”, firmado pela Emissora em 22 de fevereiro de 2022 para emissão da CCI nº 01, Série CARN01.
" <u>Escriturador</u> ":	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 sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ":	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI.
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ":	Os eventos de inadimplemento previstos na Cláusula 4 da CCB.
" <u>Francisca</u> ":	FRANCISCA ZELIA LOPES CARNEIRO , brasileira, empresária, casada sob o regime de comunhão universal de bens, portadora da Cédula de Identidade RG nº 95.994 SSP-PB e inscrita no CPF/ME sob o nº 131.672.864-15, residente e domiciliada na Avenida Governador Argemiro de Figueiredo nº 260, apartamento 402, Bairro do Bessa, CEP 58037-30, Cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba.
" <u>Fundo de Liquidez</u> ":	O fundo de liquidez em garantia do pagamento dos CRI, constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização.
" <u>Garantias</u> ":	Quando mencionadas em conjunto a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval e o Fundo de Liquidez.
" <u>IGP-M</u> ":	O Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação

	Getúlio Vargas.
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	O Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>Imóvel 1</u> ":	O imóvel objeto da matrícula nº 168.124, do Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul, João Pessoa/PB;
" <u>Imóvel 2</u> ":	O imóvel objeto da matrícula nº 168.125, do Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul, João Pessoa/PB;
" <u>Imóvel 3</u> ":	O imóvel objeto da matrícula nº 84.623, do Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte), João Pessoa/PB;
" <u>Imóvel 4</u> ":	O imóvel objeto da matrícula nº 72.680, do Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte), João Pessoa/PB;
" <u>Imóveis</u> ":	Quando mencionados em conjunto, o Imóvel 1, Imóvel 2, Imóvel 3 e Imóvel 4;
" <u>Instrução CVM 414</u> ":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Investidores</u> ":	São os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30.
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
" <u>Investimentos Permitidos</u> ":	Títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa do Itaú Unibanco S.A.
" <u>José</u> ":	O JOSÉ JURANDI CARNEIRO , brasileiro, economista, casado sob o regime de comunhão universal de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 69.021 SSP-PB e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (" <u>CPF/ME</u> ") sob o nº 009.081.854-72, residente e domiciliado na Avenida Governador Argemiro de Figueiredo nº 260, apartamento 402, Bairro do Bessa, CEP 58037-30, Cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba.
" <u>JUCEP</u> ":	A Junta Comercial do Estado da Paraíba.
" <u>JUCESP</u> ":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

" <u>Loja 1</u> ":	O empreendimento comercial a ser desenvolvimento no Imóvel 1;
" <u>Loja 2</u> ":	O empreendimento comercial a ser desenvolvimento no Imóvel 2;
" <u>Loja 3</u> ":	O empreendimento comercial a ser desenvolvimento no Imóvel 3;
" <u>Loja 4</u> ":	O empreendimento comercial a ser desenvolvimento no Imóvel 4;
" <u>Lojas</u> ":	A Loja 1, Loja 2, Loja 3 e Loja 4 quando mencionadas em conjunto;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.514</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.931</u> ":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei nº 11.101</u> ":	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
" <u>MDA</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2 deste Termo.
" <u>Medida Provisória nº 2.158-35</u> ":	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	(i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Intervenientes Anuentes, nos termos dos Documentos da Operação.
" <u>Oferta Restrita</u> ":	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado <u>não</u> se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações

	fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
" <u>Prazo de Colocação</u> ":	A colocação dos CRI deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados a partir da Data de Emissão dos CRI, podendo ser encerrada quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora.
" <u>Prêmio</u> ":	É o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido de multa de 1% (um por cento) pela <i>duration</i> da Operação, devido aos Titulares de CRI, a título de resgate antecipado, em caso de declaração do Vencimento Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa Parcial e Resgate Antecipado Facultativo Total.
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Liquidez. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
" <u>Remuneração</u> ":	A remuneração dos CRI, calculada na forma da Cláusula Sexta deste Termo de Securitização.
" <u>Resgate Antecipado Facultativo Total</u> ":	O resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula Sétima deste Termo de Securitização.
" <u>Resolução CVM nº 17/21</u> ":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
" <u>Resolução CVM nº 30/21</u> ":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
" <u>Resolução CVM nº 35/21</u> ":	A Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.
" <u>Resolução CVM nº 50/21</u> ":	A Resolução da CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021.
" <u>Termo de Securitização</u> " ou " <u>Termo</u> ":	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 320ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
" <u>Titulares de CRI</u> ":	São os detentores de CRI que deverão ser Investidores Profissionais ou, ainda, futuros Investidores Qualificados que venham adquirir o CRI no mercado secundário.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI.
" <u>Valor Total da Emissão</u> ":	O valor total da emissão na Data de Emissão, a saber,

	R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais).
<u>“Vencimento Antecipado”</u> :	O vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, que poderá ser declarado pela Emissora na ocorrência das hipóteses indicadas na Cláusula 4 da CCB, nos termos da Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia de Titulares de CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

2.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, também realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP em data de 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15-4.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade com valor nominal total de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

3.3. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que faz parte integrante deste.

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e (f) averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e se encontra custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

3.5.1. A CCI não será objeto de atualização ou correção por qualquer índice.

3.7. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme 6.2 abaixo, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM 476. Sem prejuízo do disposto acima, ocorrendo integralizações distintas dos CRI, o disposto acima deverá ser aplicado, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização.

CLÁUSULA QUARTA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

Da identificação dos CRI

4.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª (primeira);
- b) Série: 320ª;
- c) Quantidade de CRI: 21.000 (vinte e um mil);
- d) Valor Global da Série: R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

- f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado, até seu efetivo pagamento, pela variação mensal positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), conforme previsto na Cláusula Sexta;
- g) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo;
- h) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, conforme cronograma previsto no Anexo II deste Termo de Securitização (“Anexo II” e “Data de Pagamento da Remuneração”, respectivamente);
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário será realizada mensalmente, sendo que o primeiro pagamento será realizado em 19 de setembro de 2022, conforme cronograma previsto no Anexo II a este presente instrumento (“Amortização” e “Data de Pagamento da Amortização”, respectivamente);
- j) Taxa de Amortização: conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização” da tabela constante do Anexo II ao presente Termo;
- k) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Décima deste Termo;
- l) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRI, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização. Ainda, os CRI gozarão das garantias que integram os Créditos Imobiliários, quais sejam, o Aval, a Alienação Fiduciária de Imóveis e o Fundo de Liquidez;
- m) Coobrigação da Emissora: Não há;
- n) Subordinação: Não há;
- o) Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- p) Data de Emissão dos CRI: 22 de fevereiro de 2022;
- q) Local de Emissão: São Paulo – SP;

- r) Prazo e Data de Vencimento Final: Os CRI possuem prazo de 5.477 (cinco mil quatrocentos e setenta e sete) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 19 de fevereiro de 2037, observada a possibilidade de resgate antecipado prevista neste Termo;
- s) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- t) Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco; e
- u) Fatores de Risco: Conforme Cláusula Décima Oitava deste Termo de Securitização.

Depósito para Distribuição e Negociação

4.2. Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Forma de Distribuição dos CRI

4.3. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com a Instrução CVM 476, no montante de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), sob regime de melhores esforços de colocação.

4.4. Ofertas dos CRI: A distribuição pública com esforços restritos sob regime de melhores esforços da Oferta dos CRI será realizada pela Emissora, na qualidade de distribuidora e em conformidade com a Instrução CVM 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, sendo certo que, neste caso, a Emissora deverá realizar as comunicações previstas nos itens 4.5.1 e 4.5.2 abaixo, bem como deverá registrar a Oferta dos CRI na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do Código ANBIMA e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04 de 03 de junho de 2019, com as alterações introduzidas pelas Regras e Procedimentos nº 07/21” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.4.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, sem prejuízo da assinatura de termo em que atestem sua condição de investidor profissional nos termos do Anexo A da Resolução CVM nº 30.

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

4.4.1.2. Os CRI 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; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, observado a Cláusula 4.4.2 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização.

4.4.2. Os CRI da presente 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 pelos Investidores.

4.4.2.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.4.2.2. Observado a Cláusula 4.4.2.1 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

4.5. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, ainda que tenha ocorrido sua subscrição e integralização parcial, o que ocorrer primeiro.

4.5.1. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta será informado pela Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

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

4.5.2. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 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 referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 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.

4.6. No caso de cancelamento da Oferta Restrita e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, 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

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.

4.7. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos IV, VIII e X da Resolução CVM nº 35, na Resolução CVM nº 30 e na Resolução CVM nº 50.

4.8. Tendo em vista se tratar de oferta pública distribuída com esforços restritos pela Emissora, a Oferta Restrita não será registrada junto à CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM 476, sendo registrada na ANBIMA conforme acima indicado.

Destinação de Recursos

4.9. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Devedora, para, (i) desenvolvimento e/ou término da construção; e (ii) quitação do montante necessário para liberação do ônus existentes, relacionados ao(s) empreendimento(s) imobiliário(s) objeto das matrículas indicadas no Anexo VIII (“Empreendimentos Alvo”), nos montantes estabelecidos de acordo com cronograma indicativo da Destinação de Recursos descritos no Anexo IX desta Termo.

4.9.1. Nos termos da CCB, a Devedora deverá apresentar relatórios semestrais para comprovação da destinação dos recursos prevista no item 4.9 acima, na forma prevista na CCB, acrescidos dos respectivos comprovantes e demais documentos ali requeridos (“Relatório de Verificação”), sendo que o primeiro Relatório de Destinação Imobiliária deverá ser apresentado em agosto de 2022.

4.9.2. O cronograma indicativo previsto na CCB e no Anexo IX deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”) é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará no vencimento antecipado da CCB e não será necessário aditar o presente instrumento, a CCB, o Contrato de Cessão ou a Escritura de Emissão de CCI. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.9.3. A Devedora poderá a qualquer tempo até a Data de Vencimento, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a serem destinados a cada um dos imóveis vinculados às Lojas da anuência prévia da Emissora e/ou Titulares dos CRI. No entanto, qualquer alteração na destinação de recursos, conforme descritos no Anexo IX referente ao Cronograma Indicativo, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento

da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Emitente, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

4.9.4. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a CCB e ao Termo de Securitização, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo VIII, além daqueles inicialmente previstos na CCB e neste Termo de Securitização, desde que aprovado em Assembleia Geral por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em circulação, em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes em segunda convocação.

4.9.5. A Devedora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, da destinação de recursos descrita nas cláusulas acima, em até 90 (noventa) dias, prorrogáveis por mais 90 (noventa) dias desde que apresentada justificativa satisfatória a critério da Securitizadora, a partir da data de emissão por meio de extrato bancário e termo de liberação o ônus nos Empreendimentos Alvo; e semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, declaração no formato constante do Anexo X ("Relatório de Verificação"), devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com (a) dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e (b) cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). No tocante ao recurso Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente.

4.9.6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da CCB às Lojas, a partir dos Relatórios de Verificação e dos documentos fornecidos pela Devedora, nos termos do item 4.9.4. acima, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado facultativo ou de vencimento antecipado, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos da emissão da CCB perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras das Lojas, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução das obras.

4.9.7. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos Documentos Comprobatórios.

4.9.8. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a QI SCD, a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida na CCB e neste Termo de Securitização, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (i) da remuneração da CCB, calculada pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos na CCB, caso aplicável.

4.9.9. A Devedora declarou no âmbito da CCB que, excetuados os recursos obtidos com a CCB, os empreendimentos imobiliários listados no Anexo VIII não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

4.9.10. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, caso a Devedora deseje adicionar à Destinação dos Recursos novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

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

Declarações

4.10. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 5.1.1 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI poderá sofrer ágio ou deságio no momento da subscrição, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização, por conta de variações nas condições de mercado vigentes à época da efetiva colocação, e acrescido da Remuneração, conforme aplicável ("Preço de Integralização").

5.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição ("Data de Integralização"), pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização.

5.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

CLÁUSULA SEXTA - REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI E PARCELA BRUTA DOS CRI

6.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação positiva do IPCA, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme as fórmulas a seguir (respectivamente “Atualização Monetária” e “Saldo Devedor Atualizado”):

$$VN_a = VN_b \times C$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_b = Valor Nominal Unitário na Data Primeira Integralização dos CRI, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C: Fator da variação mensal positiva do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde,

NI_k : Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, o “ NI_k ” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização (por exemplo, se a Data de Pagamento for no mês de “setembro”, utilizar-se-á o IPCA divulgado no mês de “agosto” referente ao número-índice do IPCA do mês de “julho”);

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

dup: Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive;

dut: Número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, sendo “dut” um número inteiro.

Observação:

- (i) para os fins deste instrumento o termo “Data da Primeira Integralização dos CRI” corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.

6.2. Remuneração: Os CRI serão remunerados pela Remuneração, que será calculada pela fórmula abaixo, incidente sobre seu Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento da Remuneração, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos e a seguinte fórmula:

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

onde:

J: Valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa: Conforme definido acima.

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

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right]$$

onde:

i: 9,0000 (nove inteiros);

dup: conforme definido acima.

6.3. Amortização de Principal: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo II a este instrumento.

6.3.1. O cálculo da amortização do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times TAI$$

onde:

AMi: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa: Conforme definido anteriormente.

TAi: Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - *TAi*” dos CRI, nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo II deste Instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA - RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, VENCIMENTO ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO FACULTATIVA DO SALDO

7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa Parcial. A partir do 12º (décimo segundo) mês inclusive a contar da data de emissão dos CRI, ou seja, fevereiro de 2023, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, e restrita às Datas de Pagamento da Remuneração, realizar resgate antecipado facultativo total dos CRI (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), ou de amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI, devendo obedecer ao limite de amortização de até 20% (vinte por cento) do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, o que poderá ocorrer em evento único ou através de eventos periódicos, sendo que neste último caso, o somatório dos eventos de amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI não poderá ultrapassar o limite supramencionado e sempre observará o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI (“Amortização Extraordinária Facultativa Parcial”), mediante o envio, pela Devedora, de uma Comunicação de Resgate, abaixo definida, ou, se o caso, de uma comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial. Após recebimento da comunicação, emitida pela Devedora para a Emissora, a Emissora procederá a comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial dos CRI aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, que deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos na Comunicação de Resgate ou, se o caso, na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial e será operacionalizada na forma descrita abaixo, de modo que o resgate antecipado facultativo total ou a amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI ensejará o resgate antecipado facultativo total ou a amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI (“Comunicação de Resgate dos CRI”).

7.1.1. A Amortização Extraordinária Facultativa Parcial ou o Resgate Antecipado Facultativo Total somente serão realizados sempre em uma Data de Pagamento, mediante envio de comunicação individual ao Credor, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 45 (quarenta e cinco) dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa Parcial ou o Resgate Antecipado Facultativo Total (“Comunicação de Resgate”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser sempre em uma Data de Pagamento; (b) o valor a ser pago ao Credor; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial ou do Resgate Antecipado Facultativo Total.

7.1.2. O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Facultativa Parcial (“Valor de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa Parcial”) será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor

Nominal Unitário dos CRI ou seu percentual no caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, acrescido da Remuneração devida desde a primeira data de integralização dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial.

7.1.3. A Emissora deverá comunicar todos os Titulares de CRI, na hipótese de receber uma Comunicação de Resgate, por meio da publicação do Edital de Comunicação de Resgate dos CRI nos jornais onde comumente realiza suas publicações, às expensas da Devedora, descrevendo os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial dos CRI, incluindo: (i) o valor do prêmio proposto, caso aplicável, sendo que o prêmio não poderá ser negativo; (ii) a data em que se efetivará o resgate antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI, que não poderá exceder 90 (noventa) Dias Corridos a contar da data da Comunicação de Resgate e deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial da CCB, conforme definidos na CCB; e (iii) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial dos CRI. A publicação do Edital de Comunicação de Resgate dos CRI, nos termos aqui previstos, deverá ser realizada pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Resgate.

7.1.4. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, conforme o caso, informando a respectiva data e o volume do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial dos CRI. O Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial dos CRI, caso ocorra, será realizado de maneira unilateral pela Emissora na B3 e seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de eleição, quando do Resgate Antecipado Facultativo Total, apuração, aceitação e validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

7.2. Vencimento Antecipado. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, da ocorrência de referido Evento de Vencimento Antecipado, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para que seja deliberada a orientação a ser adotada pela Emissora em relação a tais eventos. Observados os quóruns de instalação previstos neste Termo de Securitização, as seguintes regras serão observadas: (i) a declaração do vencimento antecipado somente poderá ocorrer se aprovada por Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item 13.8 abaixo; e (ii) a declaração do vencimento antecipado da CCB, com o consequente resgate dos CRI, não ocorrerá caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada e/ou não tenha quórum suficiente para que seja deliberada a matéria em segunda convocação. Na hipótese de ser declarado o Vencimento Antecipado, devidamente aprovado por Titulares de CRI como indicado nessa cláusula, caberá à Emissora a imediata comunicação do evento para a B3.

7.2.1. Caso seja declarado o Vencimento Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa Parcial e Resgate Antecipado Facultativo Total, será devido aos Titulares de CRI, a título de resgate antecipado,

na medida do recebimento dos recursos pela Emissora, (i) o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido de multa de 1% (um por cento) pela *duration* da Operação (“Prêmio”), calculado conforme cláusula 7.2.1.1. abaixo; (ii) a Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado, acrescido de eventuais Encargos Moratórios.

7.2.1.1. O Prêmio será calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado pela Remuneração para a data do resgate antecipado, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio} = 1,00\% \times \text{Duration}$$

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

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

PMT_k = soma dos juros, atualização monetária e percentual de amortização, conforme identificados no Anexo I da CCB, até a data de pagamento antecipado.

VNA = Valor Nominal Atualizado, conforme definido no Termo de Securitização.

i = Taxa de juros do CRI.

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

n = número total de PMT consideradas.

k = o número de referência de cada uma das PMT_k , conforme previsto no Anexo I da CCB.

7.3. Na hipótese de amortização extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma

considerado a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3 da tabela vigente.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

8.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Anexo 32 II da Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada, devendo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

8.2.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.2.1 supra.

8.3. A Emissora se obriga a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

8.3.1. A Emissora se obriga, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência.

8.4. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, de acordo com as informações disponibilizadas: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores Profissionais, nos termos do Anexo III art. 11 §2º do Código Anbima de melhores práticas de oferta pública.

8.5. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.6. A Emissora neste ato declara que:

8.6.1. Com relação a si:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim; e
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

8.6.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- (a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (b) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (c) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;
- (d) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização; e
- (e) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.

8.6.3. Quanto à Emissão:

- (a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições da CCB;
- (b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;
- (c) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (d) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (e) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (f) analisou e divulgou, na forma do Anexo VII eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e
- (g) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

8.7. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares de CRI, o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA NONA - GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

9.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, contarão com as seguintes garantias, previstas no Contrato de Cessão, conforme aplicável:

- (a) Aval;
- (b) Alienação Fiduciária de Imóveis; e
- (c) Fundo de Liquidez.

9.2. Aval. Os Avalistas constituíram-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, como devedores e cada qual como principal pagador dos Créditos Imobiliários.

9.2.1. Os Avalistas declararam terem se informado sobre os riscos decorrentes da prestação do Aval. Ainda, os Avalistas renunciam expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 827, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida.

9.2.1.1. Os Avalistas estarão obrigados em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, bem como por adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou da execução de outras garantias fidejussórias eventualmente prestadas no âmbito dos Documentos da Operação.

9.2.2. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas. o Aval extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas.

9.2.3. o Aval ora prestado considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Avalistas pertencem ao mesmo grupo econômico e/ou são sócios da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta Emissão.

9.3. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Alienação Fiduciária de Imóveis será constituída pela Devedora e pela Carneiro Automotores, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), sendo que, as Partes se obrigam a providenciar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias, na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos Cartórios de Registro de Imóveis, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB. Para os fins deste item, caso as funções do respectivo Cartório de Registro de Imóveis estejam limitadas de maneira a impossibilitar o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o prazo aqui mencionado será contado a partir da data em que a limitação deixar de existir, de forma que seja possível realizar o protocolo.

9.4. Fundo de Liquidez. Não obstante as demais garantias descritas acima, a Devedora concorda em manter recursos na Conta do Patrimônio Separado no montante equivalente ao valor de 3 (três) parcelas de remuneração e amortização mensais dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Liquidez"). Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplementos de obrigações pecuniárias por parte da Devedora durante o prazo da operação. Caso seja apurado pela Emissora que o valor constante no Fundo de Liquidez é inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para a recomposição do Fundo de Liquidez em até 3 (três) dias úteis contados do envio de notificação pela Emissora neste sentido. A Emissora efetuará esta verificação mensalmente, em até 3 (três) dias úteis antes de cada Data de Pagamento.

9.4.1. Os recursos do Fundo de Liquidez estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

9.4.1.1. Todos os valores restantes no Fundo de Liquidez após a liquidação integral dos CRI e pagamento integral das Obrigações Garantidas deverão ser revertidos à Devedora, mediante transferência para Conta de Livre Movimentação, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos.

9.5. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive no que diz respeito à possibilidade de o Aval ser executado prévia ou posteriormente à excussão das demais Garantias, independentemente de concordância de qualquer garantidor. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar as demais.

9.6. De acordo com o art. 49, §3º, da Lei nº 11.101, a Alienação Fiduciária de Imóveis não se submete aos efeitos da recuperação judicial, observado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

10.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Liquidez.

10.2. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI.

10.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

10.4. A Emissora administrará ordinariamente 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 e demais encargos acessórios.

10.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem do Crédito Imobiliário, bem como dos demais Documentos da Operação, serão de responsabilidade da Instituição Custodiante;

c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma:

c.1) à Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora dos valores devidos; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias;

c.2) à Devedora: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; e (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessas tarefas, assim que solicitadas pela Emissora.

10.5. 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 mesmo, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

10.6. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.7. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita no item 10.6 acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

10.7.1. A Taxa de Administração deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, na mesma data, até o resgate total dos CRI.

10.7.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IGP-M, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

10.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(a) Despesas do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas diretamente pela Devedora, ou por quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, incluindo a Taxa de Administração da Emissora, caso esta não tenha sido paga pela Devedora;

- (b) Recomposição do Fundo de Liquidez, caso não tenha sido recomposto com recursos próprios da Devedora;
- (c) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (d) Remuneração dos CRI;
- (e) Amortização de Principal dos CRI, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo II a este Termo de Securitização, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- (f) Liberação do saldo restante para a Devedora.

10.9. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida no item 10.8 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

11.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara:

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização. Por fim, segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os Imóveis alienados fiduciariamente poderão ser, em conjunto, suficientes em relação ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária de

Imóveis, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (vi) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404 e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM nº 17/21, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM nº 17/21, conforme Anexo VII; e
- (viii) que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo VI.

11.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) acompanhar e monitorar as Garantias;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- (iv) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (vi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

- (ix) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, 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;
- (xiv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;
- (xv) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (xvi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xvii) disponibilizar aos titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xviii) inserir em seu *website* relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- (xix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM nº 17/21;

- (xx) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM nº 17/21, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xxi) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (xxii) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- (xxiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e incisos da Resolução CVM nº 17/21, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas nos incisos do artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21.

11.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

11.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Quarta abaixo, como remuneração: (i) à título de implantação a parcela única no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data da primeira integralização dos CRI; (ii) como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas mensais no valor de R\$ 1.333,34 (mil trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos), cujo valor anual corresponde a R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes; e (iii) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devida a parcela única no valor de R\$ 8.000 (oito mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data da primeira integralização dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor indicado no inciso (ii) acima será devido a título de “abort fee”.

11.4.1. A remuneração definida no item 11.4 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

11.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 11.4 acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.4.3. As parcelas de remuneração referidas acima e na cláusula 11.4.7 serão atualizadas, anualmente, pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, ou ainda na impossibilidade de atualização, 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.

11.4.4. Os valores referidos acima e na cláusula 11.4.7 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.4.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.4.6. A remuneração referida no item 11.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Quarta abaixo.

11.4.7. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Cessionária e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Securitizadora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, prazos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às hipóteses de Recompra Compulsória e/ou Facultativa, integral ou parcial, e/ou resgate antecipado e/ou Liquidação do Patrimônio Separado e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.8. A remuneração prevista no item 11.4 acima não inclui as despesas incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a

exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, sendo o prazo de 05 (cinco) Dias Úteis para pagamento das despesas incorridas ao Agente Fiduciário.

11.4.9. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos titulares de CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares de CRI, 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, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.4.10. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

11.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos titulares de CRI, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

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

11.6.1. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 11.5 11.6 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 11.5 11.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme o caso. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

11.8.1. Juntamente com a comunicação do item 11.8 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM nº 17/21.

11.9. Os titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do Artigo 3º, caput da Resolução CVM nº 17/21.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora com relação às obrigações pecuniárias da presente Emissão, nos termos do item 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, conforme disposto no item 11.3 acima, promovendo a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral dos titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

12.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Terceira abaixo, e na Lei nº 9.514.

12.3. A Assembleia Geral dos titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, instituição liquidante, bem como sua remuneração, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

12.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Geral dos titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme itens 12.1 a 12.3 acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; ou
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento.

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

12.4.2. Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

12.4.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Direitos Creditórios, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na

proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

12.4.4. Caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada em primeira e segunda convocação por não cumprimento do quórum previsto acima, ou seja, instalada, mas não haja quórum suficiente para deliberação, em ambos os casos sem que haja definição da forma de pagamento das Despesas pelos Titulares dos CRI e/ou pela liquidação do Patrimônio Separado, a Securitizadora e o Agente Fiduciário estarão liberados de praticar todos e quaisquer atos referentes ao Patrimônio Separado, a seu exclusivo critério, sem que lhes sejam imputadas responsabilidades ou penalidades de qualquer natureza, e a liquidação do Patrimônio Separado será automaticamente decretada, observados os procedimentos descritos nas Cláusulas acima.

12.5. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora convocará Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante.

12.6. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos Investidores, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

12.7. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou
- (b) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Geral convocada nos termos da lei, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação, mediante transferência da CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares de CRI. Neste caso, a CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos titulares de CRI.

12.7.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetida a CCI, relatório de encerramento da operação, que servirá para baixa junto a instituição financeira custodiante da CCI, das averbações que tenham instituído o Regime Fiduciário, se for o caso. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “a” da Cláusula 12.7 acima. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “b” da Cláusula 12.7 acima, os titulares de CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou

pelos titulares do CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

12.8. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorrerem nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

13.1. Os titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI.

13.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

- a) a substituição do Agente Fiduciário;
- b) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;
- c) a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- e) a modificação das características atribuídas aos CRI.

13.3. A Assembleia Geral dos titulares de CRI poderá ser convocada:

- a) pela Emissora;
- b) pelo Agente Fiduciário; ou
- c) por titulares de CRI representantes de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. A convocação da Assembleia Geral dos titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 1 (um) Dia Útil depois da sua ocorrência. Sendo assim a primeira convocação publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

13.5. À presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) os diretores da Emissora;
- b) ao Agente Fiduciário;
- c) ao titular de CRI eleito pelos titulares de CRI presentes; ou
- d) à pessoa designada pela CVM.

13.6. Sem prejuízo do disposto no item 13.7 abaixo, a Emissora e/ou os titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.8. Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira e segunda convocação, observado o disposto no item 13.9 abaixo.

13.8.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404.

13.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos titulares de CRI, deverão ser considerados apenas os CRI em Circulação. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

13.10. As deliberações tomadas pelos titulares de CRI em Assembleias Gerais de titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de titulares de CRI.

13.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos titulares de CRI a que comparecem todos os titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.12. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer

prejuízo aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Escriturador, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos titulares de CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- c) as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsas à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Pública Restrita, incluindo as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- d) as despesas com publicações, em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 11.4.711.4.7 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde, sempre que possível, que aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- e) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos.
- g) as despesas previstas no item 11.4 **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e subitens acima, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;
- h) as despesas incorridas pela Emissora com a depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
- i) despesas com a atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de manutenção deste serviço pelos Investidores; e
- j) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

14.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.3. Observado o disposto nos itens 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos titulares de CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e,
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

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

14.4. Em razão do disposto na alínea “b” do item 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas

em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Serão de responsabilidade dos investidores 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, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à

compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, geralmente e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e

assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo

16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

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

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1. Todos os atos, publicações e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, inclusive aqueles que independam de aprovação destes, deverão ser veiculados, na forma de aviso no jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 10 (dez) dias corridos antes da sua ocorrência e no caso de edital de convocação publicado por 3 (três) vezes no jornal de grande circulação, respeitadas as demais regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais de acionistas constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização; ou conforme aplicável e legislação em vigor.

16.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - FATORES DE RISCO

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Avalistas e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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

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

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

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

- b) Efeitos da política anti-inflacionária. Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

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

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

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

- f) Efeitos de Pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer

mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pela Devedora e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta Restrita quanto o horizonte de investimento dos Titulares de CRI, caso a Oferta Restrita se efetive. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation emitido por World Health Organization).

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

- g) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

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

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

- h) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

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

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

- i) Risco da não realização da carteira de ativos. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares de CRI.
- j) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- k) Ações Judiciais. A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

- l) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo

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

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

- m) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora. Os CRI são lastreados pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na CCB e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.
- n) Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.
- o) Riscos Financeiros. Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.
- p) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos. A ocorrência de qualquer evento de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total ou parcial da operação,

podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

- q) Risco de Integralização dos CRI com Ágio. Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas Amortizações Extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- r) Risco de Estrutura. A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- s) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.
- t) Risco em Função da Dispensa de Registro. A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- u) Baixa liquidez no mercado secundário. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
- v) Restrição à negociação. Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante o disposto no art. 48, § 3º, da Lei nº 11.101 e a constituição do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

- x) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores. As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.
- y) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares do CRI. em caso de ocorrência de um evento de vencimento antecipado não automático previsto na CCB, a Emissora deverá imediatamente, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento: (a) convocar uma assembleia de Titulares de CRI, que deverá ser realizada dentro de 15 (quinze) dias da data da convocação, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre uma eventual decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI; e (b) enviar notificação à Devedora a respeito da ocorrência do respectivo evento de vencimento antecipado não-automático. A decisão de decretar o vencimento antecipado da CCB deverá ser tomada por titulares dos CRI representando o quórum mínimo de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação mais 1 (um) voto. Caso não haja decisão, em razão de não obtenção do quórum mínimo de convocação, instalação e deliberação da pertinente assembleia geral de Titulares de CRI, ou no caso de impossibilidade de realização da assembleia geral de Titulares de CRI dentro de um prazo máximo de 20 (vinte)

dias da convocação da assembleia geral de Titulares de CRI, esta CCB não será considerada vencida antecipadamente. Caso não seja obtido o quórum mínimo para instalação da assembleia ou para deliberação da ordem do dia, existe o risco de continuidade da CCB ou dos CRI, mesmo que esteja em curso um evento de vencimento antecipado não automático.

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA E AOS AVALISTAS

- z) Capacidade creditícia e operacional da Devedora. O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão da CCB podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.
- aa) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização. Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo a CCB que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito da CCB, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

- bb) Risco relacionado à quitação das Obrigações Garantidas pela excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis. Em razão do previsto no §5º, artigo 27 da Lei nº 9.514, existe o risco de que na excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso, após o segundo leilão dos Imóveis, não haja nenhum arrematante e seja necessário a Emissora adjudicar os Imóveis em seu nome e em benefício do Patrimônio Separado, seja considerada extinta a dívida no âmbito da Oferta Restrita, sendo que, nesse caso, em razão da quitação concedida, todas as demais Garantias deverão ser liberadas, ficando os titulares de CRI prejudicados na cobrança dos seus créditos.
- cc) Risco de Insuficiência da garantia real imobiliária. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, 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.

- dd) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis. Na presente data, a Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não foi registrado no cartório competente, tendo em vista que os Imóveis encontram-se atualmente gravados conforme (i) a alienação fiduciária constituída sobre o imóvel objeto da matrícula nº 168.124, do Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul, João Pessoa/PB; (ii) a alienação fiduciária constituída sobre o imóvel objeto da matrícula n 168.125, do Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul, João Pessoa/PB; e (iii) a hipoteca constituída sobre o imóvel objeto da matrícula nº 72.680, do 2º Ofício de Registro de Imóveis (Zona Norte), João Pessoa/PB. Os referidos gravames serão baixados para fins de constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que o protocolo da baixa de referidos gravames deverá ocorrer em até 10 (dez) dias contados da data em que for disponibilizado o respectivo termo de liberação, prorrogável este prazo por igual período apenas em caso de culpa comprovada de terceiros não envolvidos na operação. O registro da Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de prenotação da Alienação Fiduciária de Imóveis, que deverá ocorrer de forma concomitantemente ao pedido de cancelamento das alienações fiduciárias e da hipoteca previsto no presente item, podendo ser prorrogável por igual período desde que apresentada as motivações de diligências pela Devedora. Ainda, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e conseqüente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.
- ee) Reforço ou substituição das Garantias. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, na hipótese da garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado no Contrato de Alienação Fiduciária de Garantia.
- ff) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.
- gg) Demais Riscos. Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos

alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92

Jardim Paulista, São Paulo – SP

CEP 01451-000

At.: Rodrigo Faria Estrada / Gerência de BackOffice

e-mail: roestrada@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Tel.: (11) 3074-4900

Para o Agente Fiduciário

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

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

São Paulo – SP

CEP 04534-004

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

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

Tel.: (21) 3514-0000

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

20.3. 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

20.4. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

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

20.6. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

20.7. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

20.8. Em razão da atual pandemia de Covid-19 que o País atravessa e que hoje limita, parcial ou totalmente, os serviços oferecidos por determinadas autoridades, caso exista alguma restrição de funcionamento de qualquer órgão, autoridade, cartório e/ou junta comercial que impeça o protocolo, prenotação e/ou registro de determinado documento para fins de atendimento de alguma obrigação prevista neste instrumento, o prazo de cumprimento da respectiva obrigação terá início a partir do momento em que a referida restrição deixar de existir e que, portanto, seja possível protocolar, prenotar e/ou registrar (conforme o caso) o respectivo documento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

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

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

São Paulo, 22 de fevereiro de 2022.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(página de assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 320ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 22 de fevereiro de 2022)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza
Cargo: Procuradora

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

Agente Fiduciário

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

Nome: Alexandra Martins Catoira
RG n.º: 44.074.192-0
CPF/ME n.º: 362.321.978-95

Nome:
João Vitor Monteiro Centeno Risques
RG n.º: 256627548
CPF/ME n.º: 127.343.757-88

ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 22/02/2022			
SÉRIE	CARN01	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052 - 13º andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: J CARNEIRO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.							
CNPJ: 09.256.546/0001-82							
ENDEREÇO: Avenida Epitácio Pessoa, nº 2122, Tambauzinho							
COMPLEMENTO	NA	CIDADE	João Pessoa	UF	PB	CEP	58040-000
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 2203029809/JCC emitida em 22 de fevereiro de 2022 (“ <u>Data da Constituição do Crédito</u> ”), por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) para aplicação exclusiva para desenvolvimento das Lojas, descritas abaixo.							
5. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais).							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:							
Proprietária	Localização			Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis		
J Carneiro Comércio e Representações Ltda.	Rua Roderico Toscano de Brito, nº 570, bairro Oitizeiro, João Pessoa/PB			Nº 168.124	Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul, João Pessoa/PB		

J Carneiro Comércio e Representações Ltda.	Rua Professor Vidal Filho, nº 330, bairro Oitizeiro, João Pessoa/PB	Nº 168.125	Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul, João Pessoa/PB
J Carneiro Comércio e Representações Ltda.	Rua Antonio Gama, nº 601, bairro de Tambauzinho, João Pessoa/PB	Nº 84.623	Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte), João Pessoa/PB
Carneiro Automotores Ltda.	Avenida Presidente Epitacio Pessoa, nº 411, bairro dos Estados, João Pessoa/PB	Nº 72.680	Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte), João Pessoa/PB
7. CONDIÇÕES ORIGINAIS DA EMISSÃO			
7.1. PRAZO TOTAL	5.476 (cinco mil, quatrocentos e setenta e seis) dias		
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais)		
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação mensal positiva do IPCA		
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis		
7.5. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	16 de março de 2022		
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	18 de fevereiro de 2037		
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	Em caso de mora, a Devedora está sujeita ao pagamento de (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata die; (ii) correção monetária pro rata die, segundo o índice previsto no		

	item 7.3 acima; e (iii) multa por atraso de 2% (dois por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO	Mensal, considerando a carência de 06 (seis) meses, sendo o primeiro devido em 16 de setembro de 2022
8.GARANTIAS	Sem Garantia Real Imobiliária
9.FLUXO DE PAGAMENTO: Mensal	

ANEXO II

Tabela de Amortização

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 320ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 320ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	22/02/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00		
1	17/03/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	19/04/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	17/05/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	20/06/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	19/07/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	17/08/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	19/09/2022	R\$20.946.769,96	R\$997,47	0,2535%	Sim
8	18/10/2022	R\$20.878.708,14	R\$994,22	0,3249%	Sim
9	17/11/2022	R\$20.810.179,21	R\$990,96	0,3282%	Sim
10	19/12/2022	R\$20.755.515,68	R\$988,36	0,2627%	Sim
11	17/01/2023	R\$20.693.289,09	R\$985,39	0,2998%	Sim
12	17/02/2023	R\$20.644.874,08	R\$983,09	0,2340%	Sim
13	17/03/2023	R\$20.560.528,26	R\$979,07	0,4086%	Sim
14	18/04/2023	R\$20.496.896,33	R\$976,04	0,3095%	Sim
15	17/05/2023	R\$20.418.690,73	R\$972,32	0,3815%	Sim
16	19/06/2023	R\$20.361.070,75	R\$969,57	0,2822%	Sim
17	18/07/2023	R\$20.296.001,27	R\$966,48	0,3196%	Sim
18	17/08/2023	R\$20.237.454,75	R\$963,69	0,2885%	Sim
19	19/09/2023	R\$20.178.466,11	R\$960,88	0,2915%	Sim
20	17/10/2023	R\$20.098.184,76	R\$957,06	0,3979%	Sim
21	17/11/2023	R\$20.031.220,58	R\$953,87	0,3332%	Sim
22	19/12/2023	R\$19.970.674,49	R\$950,98	0,3023%	Sim
23	17/01/2024	R\$19.889.038,62	R\$947,10	0,4088%	Sim
24	19/02/2024	R\$19.820.567,05	R\$943,84	0,3443%	Sim
25	19/03/2024	R\$19.751.601,98	R\$940,55	0,3479%	Sim
26	17/04/2024	R\$19.675.337,79	R\$936,92	0,3861%	Sim
27	17/05/2024	R\$19.605.326,01	R\$933,59	0,3558%	Sim
28	18/06/2024	R\$19.534.809,64	R\$930,23	0,3597%	Sim
29	17/07/2024	R\$19.463.785,03	R\$926,85	0,3636%	Sim
30	19/08/2024	R\$19.405.661,31	R\$924,08	0,2986%	Sim
31	17/09/2024	R\$19.333.705,88	R\$920,65	0,3708%	Sim
32	17/10/2024	R\$19.267.892,29	R\$917,52	0,3404%	Sim
33	19/11/2024	R\$19.201.581,68	R\$914,36	0,3442%	Sim
34	17/12/2024	R\$19.121.542,73	R\$910,55	0,4168%	Sim
35	17/01/2025	R\$19.047.539,57	R\$907,03	0,3870%	Sim
36	18/02/2025	R\$18.979.564,90	R\$903,79	0,3569%	Sim
37	18/03/2025	R\$18.884.936,57	R\$899,28	0,4986%	Sim
38	17/04/2025	R\$18.815.733,95	R\$895,99	0,3664%	Sim
39	19/05/2025	R\$18.726.569,39	R\$891,74	0,4739%	Sim
40	17/06/2025	R\$18.649.719,53	R\$888,08	0,4104%	Sim
41	17/07/2025	R\$18.572.315,79	R\$884,40	0,4150%	Sim
42	19/08/2025	R\$18.507.152,64	R\$881,29	0,3509%	Sim
43	17/09/2025	R\$18.428.721,37	R\$877,56	0,4238%	Sim
44	17/10/2025	R\$18.356.073,49	R\$874,10	0,3942%	Sim
45	18/11/2025	R\$18.282.876,99	R\$870,61	0,3988%	Sim
46	17/12/2025	R\$18.202.829,30	R\$866,80	0,4378%	Sim
47	19/01/2026	R\$18.122.204,67	R\$862,96	0,4429%	Sim
48	19/02/2026	R\$18.040.998,96	R\$859,10	0,4481%	Sim
49	17/03/2026	R\$17.940.575,43	R\$854,31	0,5566%	Sim
50	17/04/2026	R\$17.864.241,16	R\$850,68	0,4255%	Sim
51	19/05/2026	R\$17.775.024,12	R\$846,43	0,4994%	Sim
52	17/06/2026	R\$17.685.194,79	R\$842,15	0,5054%	Sim
53	17/07/2026	R\$17.606.931,93	R\$838,43	0,4425%	Sim
54	18/08/2026	R\$17.528.078,04	R\$834,67	0,4479%	Sim
55	17/09/2026	R\$17.442.590,27	R\$830,60	0,4877%	Sim
56	19/10/2026	R\$17.356.486,36	R\$826,50	0,4936%	Sim
57	17/11/2026	R\$17.263.784,63	R\$822,08	0,5341%	Sim
58	17/12/2026	R\$17.182.339,36	R\$818,21	0,4718%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 320ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 320ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
59	19/01/2027	R\$17.094.359,73	R\$814,02	0,5120%	Sim
60	17/02/2027	R\$16.993.974,08	R\$809,24	0,5872%	Sim
61	17/03/2027	R\$16.898.784,45	R\$804,70	0,5601%	Sim
62	19/04/2027	R\$16.814.582,76	R\$800,69	0,4983%	Sim
63	18/05/2027	R\$16.718.161,98	R\$796,10	0,5734%	Sim
64	17/06/2027	R\$16.626.836,88	R\$791,75	0,5463%	Sim
65	19/07/2027	R\$16.540.581,49	R\$787,65	0,5188%	Sim
66	17/08/2027	R\$16.447.976,51	R\$783,24	0,5599%	Sim
67	17/09/2027	R\$16.360.370,40	R\$779,07	0,5326%	Sim
68	19/10/2027	R\$16.266.466,58	R\$774,59	0,5740%	Sim
69	17/11/2027	R\$16.160.684,16	R\$769,56	0,6503%	Sim
70	17/12/2027	R\$16.070.908,47	R\$765,28	0,5555%	Sim
71	18/01/2028	R\$15.980.454,81	R\$760,97	0,5628%	Sim
72	17/02/2028	R\$15.889.318,06	R\$756,63	0,5703%	Sim
73	17/03/2028	R\$15.781.077,13	R\$751,48	0,6812%	Sim
74	18/04/2028	R\$15.682.998,16	R\$746,81	0,6215%	Sim
75	17/05/2028	R\$15.573.412,29	R\$741,59	0,6988%	Sim
76	19/06/2028	R\$15.479.201,63	R\$737,10	0,6049%	Sim
77	18/07/2028	R\$15.378.946,94	R\$732,33	0,6477%	Sim
78	17/08/2028	R\$15.283.267,71	R\$727,77	0,6221%	Sim
79	19/09/2028	R\$15.186.865,93	R\$723,18	0,6308%	Sim
80	17/10/2028	R\$15.074.045,94	R\$717,81	0,7429%	Sim
81	17/11/2028	R\$14.970.871,16	R\$712,90	0,6845%	Sim
82	19/12/2028	R\$14.872.110,22	R\$708,20	0,6597%	Sim
83	17/01/2029	R\$14.757.238,44	R\$702,73	0,7724%	Sim
84	19/02/2029	R\$14.651.780,33	R\$697,70	0,7146%	Sim
85	19/03/2029	R\$14.540.516,35	R\$692,41	0,7594%	Sim
86	17/04/2029	R\$14.428.488,78	R\$687,07	0,7705%	Sim
87	17/05/2029	R\$14.320.661,26	R\$681,94	0,7473%	Sim
88	19/06/2029	R\$14.216.990,05	R\$677,00	0,7239%	Sim
89	17/07/2029	R\$14.102.742,14	R\$671,56	0,8036%	Sim
90	17/08/2029	R\$14.002.285,27	R\$666,78	0,7123%	Sim
91	18/09/2029	R\$13.891.385,97	R\$661,49	0,7920%	Sim
92	17/10/2029	R\$13.774.903,45	R\$655,95	0,8385%	Sim
93	19/11/2029	R\$13.662.365,33	R\$650,59	0,8170%	Sim
94	18/12/2029	R\$13.549.016,12	R\$645,19	0,8296%	Sim
95	17/01/2030	R\$13.430.183,94	R\$639,53	0,8771%	Sim
96	19/02/2030	R\$13.324.416,26	R\$634,50	0,7875%	Sim
97	19/03/2030	R\$13.194.870,02	R\$628,33	0,9722%	Sim
98	17/04/2030	R\$13.078.151,42	R\$622,77	0,8846%	Sim
99	17/05/2030	R\$12.956.087,72	R\$616,96	0,9333%	Sim
100	18/06/2030	R\$12.842.111,49	R\$611,53	0,8797%	Sim
101	17/07/2030	R\$12.718.427,86	R\$605,64	0,9631%	Sim
102	19/08/2030	R\$12.607.039,84	R\$600,34	0,8758%	Sim
103	17/09/2030	R\$12.486.084,56	R\$594,58	0,9594%	Sim
104	17/10/2030	R\$12.368.558,94	R\$588,98	0,9413%	Sim
105	19/11/2030	R\$12.250.145,80	R\$583,34	0,9574%	Sim
106	17/12/2030	R\$12.122.399,55	R\$577,26	1,0428%	Sim
107	17/01/2031	R\$11.997.951,30	R\$571,33	1,0266%	Sim
108	18/02/2031	R\$11.876.739,39	R\$565,56	1,0103%	Sim
109	18/03/2031	R\$11.738.254,42	R\$558,96	1,1660%	Sim
110	17/04/2031	R\$11.611.037,52	R\$552,91	1,0838%	Sim
111	19/05/2031	R\$11.478.905,10	R\$546,61	1,1380%	Sim
112	17/06/2031	R\$11.345.865,87	R\$540,28	1,1590%	Sim
113	17/07/2031	R\$11.219.729,53	R\$534,27	1,1117%	Sim
114	19/08/2031	R\$11.096.507,13	R\$528,41	1,0983%	Sim
115	17/09/2031	R\$10.964.664,95	R\$522,13	1,1881%	Sim
116	17/10/2031	R\$10.835.649,84	R\$515,98	1,1766%	Sim
117	18/11/2031	R\$10.705.660,44	R\$509,79	1,1996%	Sim
118	17/12/2031	R\$10.571.001,30	R\$503,38	1,2578%	Sim
119	19/01/2032	R\$10.435.371,63	R\$496,92	1,2830%	Sim
120	17/02/2032	R\$10.291.578,17	R\$490,08	1,3779%	Sim
121	17/03/2032	R\$10.153.934,60	R\$483,52	1,3374%	Sim
122	19/04/2032	R\$10.018.797,01	R\$477,09	1,3309%	Sim
123	18/05/2032	R\$9.875.737,14	R\$470,27	1,4279%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 320ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 320ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
124	17/06/2032	R\$9.735.096,47	R\$463,58	1,4241%	Sim
125	19/07/2032	R\$9.596.795,88	R\$456,99	1,4206%	Sim
126	17/08/2032	R\$9.454.144,79	R\$450,20	1,4864%	Sim
127	17/09/2032	R\$9.313.722,51	R\$443,51	1,4853%	Sim
128	19/10/2032	R\$9.169.031,22	R\$436,62	1,5535%	Sim
129	17/11/2032	R\$9.016.982,90	R\$429,38	1,6583%	Sim
130	17/12/2032	R\$8.873.259,25	R\$422,54	1,5939%	Sim
131	18/01/2033	R\$8.728.450,22	R\$415,64	1,6320%	Sim
132	17/02/2033	R\$8.582.547,62	R\$408,69	1,6716%	Sim
133	17/03/2033	R\$8.423.722,56	R\$401,13	1,8506%	Sim
134	19/04/2033	R\$8.275.518,71	R\$394,07	1,7594%	Sim
135	17/05/2033	R\$8.117.645,87	R\$386,55	1,9077%	Sim
136	20/06/2033	R\$7.969.928,06	R\$379,52	1,8197%	Sim
137	19/07/2033	R\$7.815.551,61	R\$372,17	1,9370%	Sim
138	17/08/2033	R\$7.660.062,51	R\$364,76	1,9895%	Sim
139	19/09/2033	R\$7.506.091,64	R\$357,43	2,0100%	Sim
140	18/10/2033	R\$7.345.787,22	R\$349,80	2,1357%	Sim
141	17/11/2033	R\$7.184.382,63	R\$342,11	2,1972%	Sim
142	19/12/2033	R\$7.026.819,51	R\$334,61	2,1931%	Sim
143	17/01/2034	R\$6.865.645,77	R\$326,94	2,2937%	Sim
144	17/02/2034	R\$6.708.041,62	R\$319,43	2,2955%	Sim
145	17/03/2034	R\$6.537.642,36	R\$311,32	2,5402%	Sim
146	18/04/2034	R\$6.372.942,96	R\$303,47	2,5192%	Sim
147	17/05/2034	R\$6.202.667,83	R\$295,37	2,6718%	Sim
148	19/06/2034	R\$6.037.690,97	R\$287,51	2,6598%	Sim
149	18/07/2034	R\$5.869.388,27	R\$279,49	2,7875%	Sim
150	17/08/2034	R\$5.701.894,54	R\$271,52	2,8537%	Sim
151	19/09/2034	R\$5.533.135,93	R\$263,48	2,9597%	Sim
152	17/10/2034	R\$5.357.386,37	R\$255,11	3,1763%	Sim
153	17/11/2034	R\$5.184.180,49	R\$246,87	3,2330%	Sim
154	19/12/2034	R\$5.011.512,20	R\$238,64	3,3307%	Sim
155	17/01/2035	R\$4.832.362,34	R\$230,11	3,5748%	Sim
156	19/02/2035	R\$4.655.372,44	R\$221,68	3,6626%	Sim
157	19/03/2035	R\$4.475.503,69	R\$213,12	3,8637%	Sim
158	17/04/2035	R\$4.294.400,52	R\$204,50	4,0465%	Sim
159	17/05/2035	R\$4.113.533,35	R\$195,88	4,2117%	Sim
160	19/06/2035	R\$3.932.779,72	R\$187,28	4,3941%	Sim
161	17/07/2035	R\$3.747.951,87	R\$178,47	4,6997%	Sim
162	17/08/2035	R\$3.565.729,04	R\$169,80	4,8619%	Sim
163	18/09/2035	R\$3.379.610,10	R\$160,93	5,2197%	Sim
164	17/10/2035	R\$3.190.985,87	R\$151,95	5,5812%	Sim
165	19/11/2035	R\$3.002.166,04	R\$142,96	5,9173%	Sim
166	18/12/2035	R\$2.811.985,32	R\$133,90	6,3348%	Sim
167	17/01/2036	R\$2.619.465,52	R\$124,74	6,8464%	Sim
168	19/02/2036	R\$2.428.331,66	R\$115,63	7,2967%	Sim
169	18/03/2036	R\$2.231.507,18	R\$106,26	8,1053%	Sim
170	17/04/2036	R\$2.035.772,08	R\$96,94	8,7714%	Sim
171	19/05/2036	R\$1.837.925,16	R\$87,52	9,7185%	Sim
172	17/06/2036	R\$1.638.720,44	R\$78,03	10,8386%	Sim
173	17/07/2036	R\$1.439.277,46	R\$68,54	12,1707%	Sim
174	19/08/2036	R\$1.238.824,33	R\$58,99	13,9273%	Sim
175	17/09/2036	R\$1.035.934,64	R\$49,33	16,3776%	Sim
176	17/10/2036	R\$831.939,53	R\$39,62	19,6919%	Sim
177	18/11/2036	R\$626.403,89	R\$29,83	24,7056%	Sim
178	17/12/2036	R\$419.100,29	R\$19,96	33,0942%	Sim
179	19/01/2037	R\$210.302,58	R\$10,01	49,8205%	Sim
180	19/02/2037	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO III

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, na qualidade de Emissora e de distribuidora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 320ª Série da sua 1ª Emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto, com 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, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 320ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado nesta data.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 27 de agosto de 2001.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2022.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza
Cargo: Procuradora

ANEXO IV

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 320ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, declara que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 22 de fevereiro de 2022.

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

ANEXO V

Declaração da Instituição Custodiante

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, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, firmado em 22 de fevereiro de 2022 ("Escritura de Emissão de CCI"), pelo qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 01 ("CCI") e, DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 320ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 22 de fevereiro 2022 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme cláusula décima do Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, lhe foi entregue para custódia e uma versão digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, encontram-se registrado e custodiada, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

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

São Paulo, 22 de fevereiro de 2022.

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

ANEXO VI

Outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora com participação do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2022, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 06/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva.

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

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

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 266	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,7% a.a. na base 252.	

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 328	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10
Data de Vencimento: 23/04/2025	

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: Novo período incluído e solicitado: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de Junho/2016 até Abril/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.

Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 54

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00

Quantidade de ativos: 600

Data de Vencimento: 15/05/2029

Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de junho/2016 até março/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.

Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal

correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

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

SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores de Falências e Concordatas, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Cíveis, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão das Promotorias da Justiça de Acidente do Trabalho, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores da Justiça do Trabalho, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão Negativa dos Registros de Distribuição de Executivos Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais e Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Tributos Estaduais, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Regularidade do FGTS - CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal; - Cópia da Certidão Conjunta Negativa da Dívida Ativa da União e de Quitação de Tributos Administrados pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN (Fazenda Nacional e INSS unificada); - Cópia da Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal do Brasil; - Cópia do Livro de ações atualizado; e - Cópia da Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS. No que se refere a AGT de 22/10/2019 restam pendentes: - Aditamento ao Contrato de Cessão, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; e - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (Partage I para exclusão do imóvel em garantia), constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 66

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 25

Data de Vencimento: 15/07/2024

Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificar junto à Securitizadora se o valor da Razão Mínima de Garantia corresponde a 120% (cento e vinte por cento) da PMT do CRI, referente ao mês de Março de 2020; e - Comprovação da destinação dos recursos (operação antiga).

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, (ii) Alienação Fiduciária de Ações

? SPE correspondente a 60% (sessenta por cento) das Ações de emissão da SPE São José dos Campos S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Ações sobre a totalidade das ações de Emissão da FS Participações S.A., (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário, (v) Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora que receberá os recursos correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário. Na Data de Emissão, as Garantias estão constituídas, mas não registradas, sendo que os respectivos protocolos e registros são condições suspensivas para o pagamento do valor da cessão no âmbito do Contrato de Cessão, consoante item 2.3 do referido contrato.

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 29/09/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Alienações Fiduciárias de Imóveis sobre imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus; Fiadores, sendo estes 5 pessoas físicas, assumindo a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante, apurado mensalmente, equivalente a 3 parcelas de Juros Remuneratórios e 6 meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.
--

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 124	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Gerencial, contendo as informações identificadas por lote e que estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de dezembro de 2018 a março de 2020; - Declaração/Relatório de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III das CCB 01 a 04, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, nos termos das cláusulas 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures e os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento GYN04-GO desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Villagio Azzurre desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Alta Vista desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, desde a data da emissão da escritura até 31 de dezembro de 2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04,	

nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04, registrado nos RTDs da Cidade de Goiânia /GO e Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, registrado nos RTDs de Goiânia/GO e São Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária 04, registrado no RTD da Cidade de São Mateus/ES; - Cópia da Iteração do Contrato Social da Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 02 BrDU SPE TANGARÁ DA SERRA LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 03 BrDU SPE CUIABÁ 01 LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 04 BrDU SPE SÃO MATEUS LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerramentos de 31/12/2018 e 31/12/2019, nos termos da cláusula 11.1 ?vii? da CCB; - Cópia da Notificação aos Adquirentes dos empreendimentos, acerca da cessão fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da cl. 1.1.7 e 5.1 ?i? do Contrato de Cessão Fiduciária; - Comprovação do pagamento pela Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA. da Cédula de Crédito Bancário e dos respectivos créditos imobiliários, os quais encontram-se vinculados à 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A. (?Dívida?), com a consequente liberação da cessão fiduciária de direitos creditórios referentes aos lotes do Empreendimento 01 (?Condição Suspensiva?), nos termos da cláusula 1.1.3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerram

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 132

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00

Quantidade de ativos: 76000

Data de Vencimento: 16/01/2031

Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia (Fernão Dias e Privalia); - Informações sobre eventuais Novos Direitos Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de Outubro e Novembro de 2020; e - Relatório de Rating atualizado, com data base em Dezembro de 2020 e Março de 2021 .

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (vi) Fundo de Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 135	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.251.000,00	Quantidade de ativos: 22251
Data de Vencimento: 25/08/2029	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Informar se foi recebido o solicitado na Notificação enviada no dia 08 de Abril de 2020; - Aditamento a Cessão Fiduciária para manter a relação atualizada dos Recebíveis do Anexo III, com as informações referentes aos novos Recebíveis. O referido aditamento deverá ser registrado nos RTDs de SP/SP e Aracaju/SE. Bem como a Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; - Verificação da Razão Mínima Mensal (135%), referente aos meses de abril a dezembro de 2019. Cumpre esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 19 contratos de locação em garantia (Recebíveis) conforme cl. 7.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, cujo fluxo/ Razão Mínima Mensal (135%) era devido desde o início da emissão até a presente data, sem carência. Além disso, (i) a Data de Verificação deste fluxo é todo dia 20 de cada mês divergindo da data descrita no Contrato de Cessão que descreve dia 25 conforme cl. 4.7.2, (ii) essa mesma cláusula do Contrato de Cessão descreve que tal percentual compreende os Créditos Imobiliários Lastro e os Recebíveis, quando o Contrato de Cessão Fiduciária aponta para apenas o fluxo dos Recebíveis. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Verificação do Fundo de Reserva, haja vista que nos meses de setembro a dezembro de 2019 o referido fundo apresentou desenquadramento. Cumpre esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 22 contratos de locação lastro (Créditos Imobiliários Lastro) conforme cl. 1.4.8.1 do Contrato de Cessão. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora, o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Cópias dos Relatórios Mensais de medição de obras do Empreendimento referente ao Trimestre anterior, para fins de verificação do andamento das obras do Empreendimento objeto do Contrato de Cessão, nos termos da cl.1.4.6.2 do Contrato de Cessão, referente ao período de Julho de 2019 a Maio de 2020; - Cópia do Relatório Semestral da Destinação de Recursos das obras do Empreendimento, emitido pela Cedente, devidamente assinado pelos representantes legais da Cedente nos moldes do Anexo VII da Contrato de Cessão, referente aos períodos de Abril a Setembro de 2019 e Outubro de 2019 a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Distribuição, devidamente assinado; - Cópia da notificação aos locatários quanto a Cessão Fiduciária; - Cópia do Laudo de Avaliação emitido em fevereiro de 2019, pela Prime Yield ? Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda. - Cópia da Apólice de Seguro do Imóvel em garantia constando a Habitasec como beneficiária/endorosso, conforme cl. 3.1.1 e 3.1.2 da AF - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de atualização dos Recebíveis em garantia objeto dos 19 contratos de locação, em caso de alterações nas lojas, devidamente assinado e registrado no RTD de SP/SP e Aracaju/SE; e - Na hipótese da ocorrência do aditamento acima, cópia da notificação aos locatários quanto ao objeto do 1º Aditamento à Cessão Fiduciária.</p>	
Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 30/05/2023	

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.
--

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 166	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 30/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: À Sec - Verificação do fundo de reserva, referente aos meses de Janeiro a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado nos RTDs POA/RS e SP/SP; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente assinado; - Cópia das matrículas constantes no Anexo III do Contrato de Cessão com o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóvel; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores; e - Demais obrigações pendentes objeto de notificação às Devedoras com a Securitizadora em cópia. À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 167

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 56000

Data de Vencimento: 11/03/2025

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

Status: INADIMPLENTE

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

constituída, devidamente registradas na JUCESP e no RTD SP/SP, nos termos da cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; [EM REGISTRO]

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 169

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 4000

Data de Vencimento: 28/09/2023

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

Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 171

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 20320

Data de Vencimento: 26/10/2034

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terravile - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital

social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 173

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 4000

Data de Vencimento: 30/03/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 175

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.600.000,00

Quantidade de ativos: 20600

Data de Vencimento: 30/10/2023

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: à Sec: - Cópia do Laudo de Avaliação do Empreendimento Imobiliário. Para caso o Empreendimento Imobiliário fique mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas. Caso o empreendimento não tenha ficado 06 meses sem venda, gentileza informar para retirarmos a pendência. à Devedora - Formalização e registro das Escrituras de Compra e Venda, bem como, a constituição do Instrumento de Alienação Fiduciária dos referidos imóveis em favor da Securitizadora, nos termos do Anexo III.I do Contrato de Cessão de Créditos (Matrículas 14.410 e 114.067); - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas

obras, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados (Atlantica Ocean View e Praia Grande); e - Cópia das matrículas dos imóveis constando o registro da Alienação Fiduciária (Atlantica Ocean View e Praia Grande).

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 176

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 20320

Data de Vencimento: 26/10/2034

Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terravile - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 204	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos	

da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	

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

ANEXO VII

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 320ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 21.000 (vinte e um mil)
Classe: N/A
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, 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.

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

São Paulo, 22 de fevereiro de 2022.

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

ANEXO VIII

Proporção dos Recursos Captados por meio da Emissão a ser Destinada para cada um dos Empreendimentos Imobiliários

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENHIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENHIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
R. Hortência Helena Amorim Brito, 319 - Jardim Gama, Cabedelo - PB, 58102-660	Carneiro Automotores Ltda.	Sim	R\$ 13.500.000,00	64%	Não	Não
R. Antônio Gama, 601 - Expedicionários, João Pessoa - PB, 58042-005	J Carneiro Comércio e Representações Ltda.	Sim	R\$ 2.500.000,00	12%	Não	Não
Av. Pres. Epitácio Pessoa, 2122 - Tambauzinho, João Pessoa - PB, 58040-000	J Carneiro Comércio e Representações Ltda.	Sim	R\$ 2.500.000,00	12%	Não	Não
Av. Pres. Epitácio Pessoa, 1758 - Expedicionários, João Pessoa - PB, 58040- 000	Carneiro Automotores Ltda.	Sim	R\$ 2.500.000,00	12%	Não	Não
	TOTAL		R\$ 21.000.000,00	100,0%		