



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE e 2ª SÉRIE DA 13ª EMISSÃO DA**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

01 de setembro de 2022

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	13
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	16
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	18
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS, AMORTIZAÇÃO E ENCARGOS	19
CLÁUSULA SEXTA - RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	23
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES	28
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	31
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO	34
CLÁUSULA DEZ – DESTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	42
CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL.....	44
CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO	48
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	51
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE	53
CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	54
CLÁUSULA DEZESSEIS - NOTIFICAÇÕES.....	54
CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS.....	55
CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	62
CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	63
CLÁUSULA VINTE – FORO	63
ANEXO I – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1ª SÉRIE DAS DEBÊNTURES.....	65
ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2ª SÉRIE DAS DEBÊNTURES.....	68
ANEXO III – CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI DA 1ª SÉRIE	71
ANEXO IV – CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI DA 2ª SÉRIE	75
ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA.....	79
ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM.....	80
ANEXO VII – OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA	82
ANEXO VIII - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	103
ANEXO IX – RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS	108
ANEXO X – DESCRIÇÃO DAS DESPESAS FLAT E DAS DESPESAS RECORRENTES	110
ANEXO XI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE.....	112



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular:

- I. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora", "Debenturista" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 17:

- II. **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, CNPJ/ME nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (abaixo definido) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 13ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o a Lei nº 14.430/22, a Resolução 60, a Instrução CVM 476, demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. 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 aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.



“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	Alienação fiduciária de fração ideal correspondente a 59,50% (cinquenta e nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Imóvel, a ser constituída por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia às Obrigações Garantidas, e que, futuramente, substituirá a Alienação Fiduciária de Quotas.
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	Alienação fiduciária de quotas representativas de 70% (setenta por cento) do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, CNPJ/ME nº 45.511.595/0001-88, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.232.946.310 (“ <u>Sociedade Investida</u> ”), a ser constituída por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia às Obrigações Garantidas;
“ <u>Amortização dos CRI</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.6. deste Termo de Securitização;
“ <u>Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures</u> ”:	A hipótese de amortização antecipada das Debêntures pela Devedora, nos termos da Cláusula 4.10.3. da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.3. deste Termo de Securitização;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
“ <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> ”:	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
“ <u>Atualização Monetária dos CRI</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Autoridades</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.9.2. deste Termo de

	Securitização;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ/ME nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira 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 e da Oferta;
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;
“ <u>CCI 01</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Série das Debêntures, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI 01, conforme descrita no <u>Anexo I</u> deste Termo de Securitização;
“ <u>CCI 02</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série das Debêntures, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI 02, conforme descrita no <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização;
“ <u>CCI</u> ”:	A CCI 01 e a CCI 02, quando referidas em conjunto;
“ <u>CETIP21</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2. deste Termo de Securitização;
“ <u>CMN</u> ”:	Conselho Monetário Nacional
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código Civil</u> ”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;



<p>“<u>Código de Processo Civil</u>”:</p>	<p>A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;</p>
<p>“<u>Conta Centralizadora</u>”:</p>	<p>A conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•], de titularidade da Securitizadora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários;</p>
<p>“<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u>”:</p>	<p>O “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i>” a ser celebrado entre a Devedora ou Sociedade Investida (conforme aplicável), na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;</p>
<p>“<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u>”:</p>	<p>O “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i>”, celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e detentora das quotas, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, tendo a Sociedade Investida, como interveniente anuente;</p>
<p>“<u>Coordenador Líder</u>”:</p>	<p>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, CNPJ/ME nº 07.253.654/0001-76;</p>
<p>“<u>CPF/ME</u>”:</p>	<p>Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;</p>
<p>“<u>Créditos Imobiliários</u>”:</p>	<p>Os Créditos Imobiliários 1ª Série das Debêntures e os Créditos Imobiliários 2ª Série das Debêntures, quando mencionados em conjunto;</p>
<p>“<u>Créditos Imobiliários 1ª Série das Debêntures</u>”:</p>	<p>Os seguintes créditos representados pela CCI 01 e devidos pela Devedora em virtude da emissão das Debêntures da 1ª Série: (i) o Valor do Crédito 1ª Série, acrescido da atualização monetária e dos juros remuneratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; bem como (ii) todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Emissora, por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p>“<u>Créditos Imobiliários 2ª Série das Debêntures</u>”:</p>	<p>Os seguintes créditos representados pela CCI 02 e devidos pela Devedora em virtude da emissão das Debêntures da 2ª Série: (i) o Valor do Crédito</p>

	2ª Série, acrescido da atualização monetária e dos juros remuneratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; bem como (ii) todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Emissora, por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>CRI</u> ”:	Os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série, quando mencionados em conjunto;
“ <u>CRI da 1ª Série</u> ”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 13ª Emissão da Emissora (“ <u>1ª Série dos CRI</u> ”), emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 1ª Série das Debêntures, representados pela CCI 01, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430/22;
“ <u>CRI da 2ª Série</u> ”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 13ª Emissão da Emissora (“ <u>2ª Série dos CRI</u> ” que, em conjunto com a 1ª Série dos CRI, são designadas “ <u>Séries dos CRI</u> ”), emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 2ª Série das Debêntures, representados pela CCI 02, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430/22;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de sociedades por ela controlada;
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.8. deste Termo de Securitização;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 (“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”), conforme alterada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data de Integralização dos CRI</u> ”:	Cada data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI na Conta Centralizadora;



“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”:	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização dos CRI, conforme cronograma de pagamento dos CRI constante do <u>Anexo III</u> e do <u>Anexo IV</u> deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Emissão dos CRI</u> ”:	01 de setembro de 2022;
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 9 de setembro de 2032;
“ <u>Debêntures</u> ”:	As Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>Debêntures da 1ª Série</u> ”:	11.000 (onze mil) debêntures privadas emitidas pela Devedora, totalizando R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) para a 1ª série (“ <u>1ª Série das Debêntures</u> ”), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Debêntures da 2ª Série</u> ”:	66.000 (sessenta e seis mil) debêntures privadas emitidas pela Devedora, totalizando R\$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais) para a 2ª série (“ <u>2ª Série das Debêntures</u> ” que, em conjunto com a 1ª Série das Debêntures, são designadas “ <u>Séries das Debêntures</u> ”), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Debenturista</u> ”:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A. acima qualificada;
“ <u>Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Destinação dos Recursos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.7. deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ”:	HRE LOG PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.950.860/0001-24;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (a) a Escritura de Emissão de Debêntures (b) as Escrituras de Emissão de CCI; (c) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (d) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (e) o <i>Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição em Regime de Melhores Esforços</i> ,

	<p>com Esforços Restritos, das 1ª e 2ª Séries da 12ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. e das 1ª e 2ª Séries da 13ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante das CCI; (f) o Termo de Securitização; (g) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada Titular dos CRI; e (h) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e demais contratos, anexos e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);</p>
“ <u>Documentos de Destinação</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.9. deste Termo de Securitização;
“ <u>Emissora</u> ”:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A. acima qualificada;
“ <u>Emissão</u> ”:	1ª e 2ª séries da 13ª emissão de CRI da Emissora;
“ <u>Empreendimento</u> ”:	Um complexo de galpões a ser construído sobre o Imóvel, com os recursos financeiros a serem captados por meio das Debêntures;
“ <u>Encargos Moratórios</u> ”	Tem o significado que lhes é atribuído na Cláusula 5.10. deste Termo de Securitização;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI 01</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre Emissora e Instituição Custodiante, vinculado à CCI 01;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI 02</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre Emissora e Instituição Custodiante, vinculado à CCI 02;
“ <u>Escrituras de Emissão de CCI</u> ”:	A Escritura de Emissão de CCI 01 e a Escritura de Emissão de CCI 02, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com</i> ”

	<i>Garantia Real, para Colocação Privada da HRE Log Participações S.A.</i> ” celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Securitizadora, na qualidade de Debenturista;
“ <u>Escriturador</u> ”:	ITAÚ UNIBANCO S.A. , acima qualificado, responsável pela escrituração dos CRI;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9. deste Termo de Securitização;
“ <u>Garantias</u> ”:	Quando referidas em conjunto a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel;
“ <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático</u> ”:	São as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático indicadas na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“ <u>FGV</u> ”);
“ <u>Imóvel</u> ”:	Imóvel resultante da unificação (a) do imóvel situado na cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais, objeto da Matrícula nº 81.156 do Registro de Imóveis da Comarca de Varginha, Estado de Minas Gerais, ao (b) imóvel situado na cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais, objeto da Matrícula nº 35.084 do Registro de Imóveis da Comarca de Varginha, Estado de Minas Gerais;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , sociedade anônima, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, CNPJ/ME nº 18.282.093/0001-50 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob o NIRE 4330005599-0;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.6. deste Termo de Securitização;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.10.1. deste Termo de

	Securitização;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Juros Remuneratórios dos CRI</u> ”:	Tem o significado que lhes é atribuído na Cláusula 5.5. deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“ <u>Lei nº 12.810/13</u> ”:	Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.063/20</u> ”:	Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020;
“ <u>Lei nº 14.430/22</u> ”:	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
“ <u>MDA</u> ”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Norma</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.9.3. deste Termo de Securitização;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, por força da Escritura de Emissão de Debêntures e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento das despesas indicadas no referido documento e os custos com a execução das garantias reais;
“ <u>Oferta</u> ”:	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;

<p><u>“Patrimônio Separado”</u>:</p>	<p>Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (a) pela totalidade dos Créditos Imobiliários, (b) pelas CCI representativas dos Créditos Imobiliários, (c) pela Alienação Fiduciária de Quotas, (d) pelo Fundo de Despesas, (e) pela Conta Centralizadora e (f) pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, incluindo todos seus respectivos acessórios (excluindo-se os rendimentos decorrentes dos valores transitoriamente circulados na Conta Centralizadora), os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que o pagamento integral dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetado;</p>
<p><u>“Preço de Integralização dos CRI”</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2. deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Pessoas”</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.9.2. deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Relatório Semestral”</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.9. deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Regime Fiduciário”</u>:</p>	<p>Regime Fiduciário instituído pela Emissora, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22, sobre (a) a totalidade dos Créditos Imobiliários, (b) as CCI representativas dos Créditos Imobiliários, (c) a Alienação Fiduciária de Quotas, (d) o Fundo de Despesas, (e) a Conta Centralizadora e (f) os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, incluindo todos seus respectivos acessórios;</p>
<p><u>“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.10.1. da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.2. deste Termo de Securitização;</p>



“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.9. deste Termo de Securitização;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários</i> ;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
“ <u>Valor do Crédito 1ª Série</u> ”:	Corresponde ao montante de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), que será desembolsado à Devedora no âmbito da 1ª Série das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Valor do Crédito 2ª Série</u> ”:	Corresponde ao montante de R\$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais), que será desembolsado à Devedora no âmbito da 2ª Série das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Valor Nominal Unitário dos CRI</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	Na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais).

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.

1.3. A Emissão e a Oferta foram aprovadas na forma da autorização contida no Artigo 22, §3º, do Estatuto Social da Emissora.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, **(a)** a totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Série, representados pela CCI01, aos CRI da 1ª Série da 13ª Emissão da Emissora, e **(b)** a totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série, representados pela CCI02, aos CRI da 2ª Série da 13ª Emissão da Emissora.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram



vinculados à Emissão dos CRI os Créditos Imobiliários de sua titularidade, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, representados pelas CCI, com valor total de R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais), na Data da Emissão.

2.3. Representação por CCI. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados pelas CCI, sem garantia real imobiliária, emitidas pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04

2.4. Registro e Custódia. As Escrituras de Emissão de CCI encontram-se devidamente custodiadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04.

2.5. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I e no Anexo II deste Termo de Securitização.

2.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as CCI representativas dos Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora, os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, incluindo todos seus respectivos acessórios (excluindo-se os rendimentos decorrentes dos recursos que transitoriamente circularem na Conta Centralizadora):

- (a) constituem o respectivo Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI aos quais estão vinculados 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 (i) emolumentos da B3 relativos às CCI e aos CRI e à custódia das CCI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (iv) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (v) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;



- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.7. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Debêntures, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.8. Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, foi constituída, nesta data pela Devedora, alienação fiduciária sobre 70% (setenta por cento) das quotas de emissão da Sociedade Investida, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e da respectiva alteração do contrato social da Sociedade Investida formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas.

2.8.1. Conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, futuramente, o tipo jurídico da Sociedade Investida será transformado em sociedade por ações, sendo certo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será aditado para refletir as alterações necessárias à sua adequação ao novo tipo jurídico da Sociedade Investida, independentemente de aprovação dos Titulares dos CRI.

2.8.2. Conforme também previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. O disposto nesta Cláusula será implementado independentemente de aprovação dos Titulares dos CRI.

2.9. Fundo de Despesas: Será constituído na Conta Centralizadora fundo de despesas que será formado pelo montante dos recursos aplicáveis ao pagamento das despesas recorrentes vinculadas à Emissão dos CRI e indicadas na Escritura de Emissão de Debêntures e no presente Termo de Securitização ("Fundo de Despesas"), sendo certo que para fins de constituição do Fundo de Despesas, tais valores serão deduzidos do valor do pagamento do preço de integralização das Debêntures da 1ª Série, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. O Fundo de Despesas terá o valor inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

2.9.1. Caso, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o valor existente no Fundo de Despesas seja inferior ao montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Montante Mínimo do Fundo de Despesas"), a Emissora deverá chamar a Devedora a aportar recursos, conforme previsto na Escritura

de Emissão de Debêntures.

2.9.2. Excepcionalmente, os recursos do Fundo de Despesas poderão ser utilizados para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) **Emissão:** 13ª;
- (b) **Séries:** 1ª e 2ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 77.000 (setenta e sete mil);
- (d) **Valor Total da Emissão:** R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais) na Data de Emissão;
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão dos CRI (“Valor Nominal Unitário dos CRI”);
- (f) **Atualização Monetária:** variação mensal do IPCA/IBGE calculada na forma prevista neste Termo de Securitização;
- (g) **Juros Remuneratórios:** 8,15% (oito inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, na forma prevista neste Termo de Securitização (observado, ainda, o disposto na Cláusula 5.5.1. abaixo);
- (h) **Periodicidade de Pagamento da Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI:** De acordo com as tabelas constante no Anexo III e no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** Mensalmente, calculada conforme fórmula descrita na Cláusula 5.1., abaixo, e de acordo com as tabelas constantes no Anexo III e no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (j) **Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI:** A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI nas hipóteses previstas na Cláusula Sexta abaixo;
- (k) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (l) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira:** B3;
- (m) **Data de Emissão:** 01 de setembro de 2022;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (o) **Data de Vencimento:** 9 de setembro de 2032;
- (p) **Prazo de Vencimento:** 3.653 dias;
- (q) **Garantias:** Alienação Fiduciária de Quotas, posteriormente substituída pela Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (r) **Coobrigação da Emissora:** Não há;



- (s) **Subordinação:** Não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 9 de dezembro de 2022 para os CRI da 1ª Série e 9 de janeiro de 2023 para os CRI da 2ª Série;
- (u) **Forma:** nominativa e escritural.

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

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, 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.

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30 (“Investidores Profissionais”).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe Instrução CVM 476, a Emissora se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, e deverá entregar à Devedora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta.

3.3.3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3.4. Início da Distribuição dos CRI: Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de início da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da



Instrução CVM 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.5.1. deste Termo de Securitização.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.5.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.5.1. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(a)** apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30 ("Investidores Qualificados"), e **(b)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.6.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400").

3.7. Declarações: Para fins da Resolução CVM 60, segue o Anexo V e Anexo XI ao presente Termo de Securitização, contendo as declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante. Adicionalmente, para fins da Resolução CVM 17, segue o Anexo VII contendo a declaração emitida pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelos Investidores Profissionais.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI de cada Série dos CRI será realizada, em moeda



corrente nacional, de acordo com os prazos previstos nos Boletins de Subscrição. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, e, após a primeira Data de Integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária dos CRI e dos Juros Remuneratórios dos CRI *pro-rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série dos CRI até a data da efetiva integralização (“Preço de Integralização dos CRI”). O Preço de Integralização dos CRI poderá ser acrescido de eventual ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva Série dos CRI em cada Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS, AMORTIZAÇÃO E ENCARGOS

5.1. Atualização do Valor Nominal Unitário dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação do IPCA/IBGE (“Atualização Monetária dos CRI”), a partir da primeira Data de Integralização de cada Série dos CRI, nas Datas de Pagamento dos CRI, conforme Anexo III e Anexo IV, sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, automaticamente, calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VN_b \times C, \text{ onde:}$$

VN_a = “Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_b = “Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI”, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

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



Onde:

Nik= Valor do número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento dos CRI, ou seja, corresponde ao número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Pagamento dos CRI.

Nik-1= Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês imediatamente anterior ao Mês “k”;

dup = Número de Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série dos CRI ou a última Data de Pagamento dos CRI, o que ocorrer por último, inclusive, e a data de cálculo.;

dut = Número de Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, entre a última Data de Pagamento dos CRI e a próxima Data de Pagamento dos CRI. Excepcionalmente para o primeiro período da 1ª Série dos CRI, “dut” será considerado o número de 21 (vinte e um) Dias Úteis, e para o primeiro período da 2ª Série dos CRI, “dut” será considerado o número de 21 (vinte e um) Dias Úteis.

5.2. Na impossibilidade de utilização do IPCA/IBGE, as partes utilizarão o outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, e, na falta desse último, o IGP-M/FGV. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Devedora e a Emissora (“Novo Índice”), e deverá ser ratificado pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI. Caso não haja acordo entre a Emissora e os Titulares de CRI ou não seja obtido quórum de instalação e/ou de deliberação na Assembleia Geral de Titulares de CRI, os CRI deverão ser resgatados antecipadamente, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da verificação de ausência de acordo ou da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação na Assembleia Geral de Titulares de CRI.

5.3. Caso na Data de Pagamento dos CRI o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a prévia do IPCA/IBGE divulgada pela ANBIMA para o cálculo do pagamento, não sendo devidas quaisquer multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Emissora ou dos Titulares de CRI. Após a divulgação do índice oficial, o fluxo futuro de pagamentos deverá ser atualizado para refletir o indicador correto.

5.4. Tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

5.5. Juros Remuneratórios dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,15% (oito inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização de cada Série dos CRI ou da última Data de Pagamento dos



CRI imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo (“Juros Remuneratórios dos CRI”):

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento;

“Período de Capitalização” = significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data da primeira integralização de cada Série dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento dos CRI, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento dos CRI anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento dos CRI subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI.

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

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

i = 8,15% (oito inteiros e quinze centésimos por cento), observado o previsto na Cláusula 5.5.1. abaixo;

dup = conforme definido acima;

5.5.1. Após a emissão do Habite-se do Empreendimento, os Juros Remuneratórios dos CRI passarão a ser de 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), independentemente de aprovação prévia dos Titulares dos CRI. Os Juros Remuneratórios dos CRI serão calculados com base na nova taxa prevista nesta Cláusula a partir da Data de Pagamento dos CRI subsequente à comunicação do Habite-se para a Emissora e o Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 5.5.1.1. abaixo.

5.5.1.1. No prazo de até 48 (quarenta e oito horas) contados da data de emissão do Habite-se do Empreendimento, a Devedora informará a Emissora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência do referido evento, convocando-os para a celebração de aditivos aos Documentos da Operação,



conforme aplicável, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação aqui mencionada. 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, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

5.6. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado mensalmente conforme **(i)** o Anexo III a este Termo de Securitização, no que diz respeito aos CRI da 1ª Série dos CRI, e **(ii)** o Anexo IV a este Termo de Securitização, no que diz respeito aos CRI da 2ª Série dos CRI, bem como de acordo com base na seguinte fórmula ("Amortização dos CRI"):

$$AMi = (VNa \times Tai)$$

Onde:

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

VNa = Conforme definido acima;

Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme percentuais informados no Anexo III e no Anexo IV deste Termo de Securitização.

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

5.8. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo III e no Anexo IV deste Termo de Securitização.

5.9. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.10. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em razão do não pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos seguintes encargos moratórios, os quais, quando do seu recebimento pela Emissora, deverão ser integralmente transferidos aos Titulares dos CRI ("Encargos Moratórios"):



(a) multa compensatória: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados no item (b) abaixo; e

(b) juros moratórios: 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplimento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.

CLÁUSULA SEXTA - RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pelas CCI poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(a)** vencimento antecipado das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 5. da Escritura de Emissão de Debêntures; **(b)** na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme definida abaixo; e **(c)** na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme definido abaixo.

6.2. Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures: A qualquer tempo, a Devedora, a seu exclusivo critério, poderá promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures de uma ou de ambas as Séries das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"), mediante pagamento de prêmio de resgate, conforme os termos e as condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures:

6.2.1. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures coincida com uma data de amortização das Debêntures, o prêmio de resgate deverá ser calculado sobre o saldo do valor nominal unitário das Debêntures após a referida amortização, conforme Cláusula 4.10.2. da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures: A qualquer tempo, a Devedora, a seu exclusivo critério, poderá promover a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures de uma ou de ambas as Séries das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"), mediante pagamento de prêmio de amortização, conforme os termos e as condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures:

6.3.1. Na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a amortização deverá ser feita de forma proporcional a cada uma das Séries das Debêntures.

6.3.2. Na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, se necessário, 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, a tabela vigente.



6.4. Notificações. As notificações para a realização de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ou Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures deverão ser **(a)** realizadas por escrito, incluindo as informações necessárias para a efetivação do evento, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, **(b)** assinadas pelos representantes legais da Devedora, e **(c)** enviadas com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da realização do respectivo pagamento antecipado, sempre para o seguinte endereço eletrônico: monitoramento@habitasec.com.br.

6.5. Resgate Antecipado Obrigatório da Totalidade dos CRI e Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI: A Emissora deverá promover **(a)** o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI sempre que houver Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ou na hipótese de liquidação de Patrimônio Separado de acordo com o disposto neste Termo de Securitização; ou **(b)** a amortização extraordinária compulsória parcial dos CRI sempre que houver a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, observado as regras indicadas abaixo.

6.6. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 6.5. deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do valor total de emissão de tais CRI, no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, no caso de resgate antecipado total, acrescidos da Atualização Monetária dos CRI e dos Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1. e na Cláusula 5.2. deste Termo de Securitização, sendo certo que na ocorrência das referidas hipóteses de amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, o Agente Fiduciário e/ou a Emissora deverão comunicar à B3 com 3 (três) dias de antecedência às referidas hipóteses. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de uma Hipótese de Vencimento Antecipado, da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ou do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, deverão ser creditados na respectiva Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI correspondentes.

6.7. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Descontados os recursos necessários para pagamento das *Despesas Flat* (conforme Anexo X deste Termo de Securitização), os recursos obtidos com a integralização dos **(a)** CRI da 1ª Série serão utilizados pela Emissora para o pagamento do preço de integralização das Debêntures da 1ª Série, e **(b)** CRI da 2ª Série serão utilizados pela Emissora para o pagamento do preço de integralização das Debêntures da 2ª Série, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos obtidos com a emissão das Debêntures, integral e exclusivamente, para a construção do complexo de galpões, referente ao Empreendimento sobre o Imóvel a ser desenvolvido pela Sociedade Investida ("Destinação dos Recursos"), sendo que os recursos serão remetidos pela Devedora à Sociedade Investida a título de mútuo, aporte para futuro aumento de capital ("AFAC") ou aumento de capital efetivo.

6.8. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme cronograma

estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VIII deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar tais recursos em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo, indicativo e não vinculante, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros Documentos da Operação, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

6.9. Relatório Semestral. Para fins de verificação da Destinação dos Recursos, a Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, até o dia 5 (cinco) dos meses de setembro e março (referente aos semestres findos em agosto e fevereiro), a partir da Data de Emissão dos CRI e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, sendo a primeira comprovação devida em 6 de março de 2023, os documentos comprobatórios da referida destinação, incluindo, mas não se limitando, um relatório descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período (“Relatório Semestral”), nos termos do Anexo IX deste Termo de Securitização, juntamente com (i) o respectivo cronograma físico-financeiro e relatório de obras referentes ao semestre imediatamente anterior, e (ii) de cópia do(s) ato(s) societário(s) ou instrumento(s) particular(es), conforme aplicável, relativo(s) à transferência de recursos da Devedora à Sociedade Investida, mediante aumento(s) de capital, AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei, e do(s) respectivo(s) comprovante(s), bem como cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as referidas transferências (“Documentos de Destinação”).

6.9.1. A Devedora deverá apresentar ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora toda e qualquer documentação e informações adicionais necessários, sem prejuízo dos Documentos de Destinação, para que o Agente Fiduciário e/ou à Emissora desempenhem suas funções, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação, sob pena de caracterizar Hipótese de Vencimento Não Automático nos termos da Cláusula 5.1.1. da Escritura Emissão de Debêntures, ou em menor prazo se tais documentos forem solicitados por Autoridades (abaixo definidas), de forma que o envio deverá ser feito imediatamente à solicitação do Agente Fiduciário e/ou Emissora.

6.9.2. Para fins das Cláusulas acima, compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica (“Pessoa”), entidade ou órgão: **(i)** vinculada(o) por norma legal, direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou **(ii)** que administre ou esteja vinculada(o) a

mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, incluindo, sem limitação, a CVM e a ANBIMA.

6.9.3. Compreende-se por “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

6.10. Anexo IX. O Anexo IX deste Termo de Securitização descreve a destinação futura dos recursos oriundos da Emissão, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento.

6.11. Recursos. A Devedora declarou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, que o Imóvel não recebeu, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora e/ou empresas integrantes de seu grupo econômico.

6.12. Exceto se solicitado por quaisquer Autoridades, o Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

6.13. A Devedora se obrigou na Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios), excluídos danos indiretos e lucros cessantes, que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao Valor Total da Emissão.

6.14. Obrigação de Comprovação da Destinação dos Recursos. A obrigação de comprovação da Destinação dos Recursos somente se extinguirá na Data de Vencimento dos CRI ou quando da comprovação, pela Devedora, da utilização integral dos recursos obtidos com a Emissão, conforme Destinação dos Recursos, sendo certo que, na ocorrência de Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures ou de qualquer hipótese de antecipação total dos CRI, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à Destinação dos Recursos das Debêntures perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro, salvo a utilização de saldo dos recursos líquidos obtidos por meio da Emissão para o pré-pagamento das Debêntures nas situações aqui mencionadas.

6.15. Veracidade dos Documentos de Destinação. A Devedora é responsável pela veracidade dos documentos encaminhados no âmbito da Destinação dos Recursos, atestando, inclusive, que estes não foram



objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário e a Emissora responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras e dos documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas.

6.16. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar, às suas expensas, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

6.17. Liberação. A Devedora deverá alocar, na forma disposta na Cláusula acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão conforme Destinação dos Recursos, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, salvo a utilização de saldo dos recursos líquidos obtidos por meio da Emissão para o pré-pagamento das Debêntures nas situações aqui mencionadas; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pela Devedora oriundos da Emissão, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos Documentos de Destinação, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da Destinação dos Recursos, salvo nos casos previstos acima em que houver solicitação formulada por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

6.18. A Emissora declarou na Escritura de Emissão de Debêntures que, atualmente, é a única sócia da Sociedade Investida, bem como assumiu a obrigação de manter a titularidade da maioria do capital social da Sociedade Investida até que comprovada, pela Devedora, a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão conforme Destinação dos Recursos.

6.18.1. Conforme previsto também na Escritura de Emissão de Debêntures, a **Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda.**, CNPJ/ME nº 02.849.683/0001-81 (“Cafezais”), atual proprietária do Imóvel, conferirá o Imóvel ao capital social da Sociedade Investida e, conseqüentemente, passará a deter participação na Sociedade Investida correspondente a 15% (quinze por cento), o que não modificará e/ou prejudicará a Destinação dos Recursos. Sendo certo que o ingresso da Cafezais no capital social da Sociedade Investida não será contado para fins de Destinação de Recursos.

6.18.2. Independentemente de aprovação dos Titulares dos CRI, após a aplicação, pela Devedora, da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão conforme Destinação dos Recursos, a fração ideal do Imóvel correspondente à participação da Devedora no capital social da Sociedade Investida poderá ser transferida para a Devedora, sua sócia ou, ainda, entidade pertencente ao seu grupo econômico, com a consequente retirada da Devedora do quadro societário da Sociedade Investida. Da mesma forma e condição, a fração ideal do Imóvel correspondente à participação da Cafezais no capital social da Sociedade Investida poderá ser transferida para a Cafezais ou entidade pertencente ao seu grupo econômico.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante à CVM.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema “Fundos.NET”.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.3.1. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos 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.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(a)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(b)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares

dos CRI que venham a ser publicados; e **(c)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. 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.

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

7.7. A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

7.8. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

7.9. A Emissora neste ato declara que:

- (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 autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais

e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

- (c) com relação às CCI, a custódia das Escrituras de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (d) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (f) em conformidade com a opinião legal emitida pelo assessor jurídico da Oferta, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (g) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (h) observado o disposto no item “(e)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Garantias;
- (j) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (k) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

- (l) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado emitida pelo assessor jurídico da Oferta;
- (m) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (n) assegurará a constituição do Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Emissão estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (p) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (q) adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre do lastro, inclusive quando custodiados na B3, não sejam cedidos a terceiros.

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

CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre **(a)** a totalidade do Créditos Imobiliários, **(b)** as CCI representativas dos Créditos Imobiliários, **(c)** a Alienação Fiduciária de Quotas, **(d)** o Fundo de Despesas, **(e)** a Conta Centralizadora e **(f)** os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, incluindo todos seus respectivos acessórios (excluindo-se eventuais rendimentos sobre os recursos transitariamente circulados na Conta Centralizadora), constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

8.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto inciso II do artigo 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60 e registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

8.2. Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá na Conta Centralizadora para fins de pagamento dos CRI, e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI.



8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários, as CCI, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, incluindo todos seus respectivos acessórios, 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, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as CCI, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, incluindo todos seus respectivos acessórios (excluindo-se eventuais rendimentos sobre os recursos transitariamente circulados na Conta Centralizadora), permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até a Data de Vencimento dos CRI e, conseqüentemente, o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 12.3. deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, 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 de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.6.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1. deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o pagamento integral dos CRI.

8.6.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora nos termos da Cláusula 8.6.1., acima, incidirão os Encargos Moratórios definidos neste Termo de Securitização.

8.7. Guarda dos Documentos da Operação: A Emissora será responsável pela guarda da via digital das CCI e de uma via digital dos demais Documentos da Operação, sem prejuízo do registro deste Termo de Securitização perante a B3, nos termos da regulamentação em vigor. A Instituição Custodiante receberá uma cópia dos Documentos da Operação.

8.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo da Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ou da excussão das Garantias, deverá ser aplicado 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, conforme indicadas na Cláusula Doze deste Termo de Securitização, e demais despesas previstas nos Documentos da Operação, caso a Devedora não arque com tais custos e despesas;
- (b) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, conforme previsto pela Cláusula 2.9.1. deste Termo de Securitização, caso necessário;
- (c) Juros Remuneratórios dos CRI em atraso, se houver, incluindo os Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (d) Juros Remuneratórios dos CRI; e
- (e) Amortização dos CRI, conforme tabelas constantes do Anexo III e do Anexo IV deste Termo de Securitização.

8.8.1. Caso os recursos depositados na Conta Centralizadora sejam insuficientes para cumprimento das obrigações dos CRI previstas nos itens “(a)” a “(e)” da Cláusula 8.8 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas neste Termo de Securitização.

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

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

8.9.2. A Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 8.9.1., acima, deverá ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme previsto no artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

8.9.3. Na Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 8.9.1., acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, observado o disposto nas Cláusulas 11.1., 11.1.1. e 11.1.2. deste Termo de Securitização. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, conforme previsto no artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

8.10. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.10.1 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.10.1. Investimentos Permitidos: Os recursos exclusivamente necessários para constituição do Fundo de Despesas e qualquer outro tipo de garantias líquidas que possam a vier ser constituídas poderão ser aplicados em **(i)** Certificados e/ou Recibos de Depósito Bancário ou outros títulos de crédito privado com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; **(ii)** títulos públicos federais de curta duração e indexados ao CDI ("Investimentos Permitidos"). Os rendimentos, líquidos de quaisquer impostos a que estejam sujeitos, auferidos exclusivamente com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado.

8.10.2. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, 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, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas deverão ser devolvidos à Devedora.

8.10.3. Não serão devidos pela Securitizadora à Devedora ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma



remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

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

- (a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (d)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e)** assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f)** não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (g)** que verificou, no momento de aceitar sua função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de serem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que eventualmente tenha tido conhecimento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias quando do registro dos atos societários de aprovação de outorga de Garantias nas juntas comerciais competentes, do registro da Alienação Fiduciária de Quotas na medida em que for registrada junto ao Cartório de Títulos e Documentos da sede das partes e da Alienação Fiduciária de Imóveis, quando do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, bem como nos demais órgãos aplicáveis, conforme o caso. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, e observados os

fatores de risco da Emissão, não há como assegurar que na data da excussão das Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos; e

(h) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.

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

- (a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia às Obrigações Garantidas, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos Documentos da Operação;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, nos termos dos Documentos da Operação, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora a reforçar a respectiva Garantia, se for o caso, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de investidores;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Dez deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22, à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à Securitizadora;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 14.430/22, da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Lei nº 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício, sendo que os orçamentos serão, sempre que possível, previamente encaminhados para conhecimento dos Titulares dos CRI e deverão estar dentro dos parâmetros usualmente adotados pelo mercado, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação das garantias serão considerados como uma despesa da Emissão dos CRI em caso de não pagamento pela Devedora.

9.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, 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 dos CRI.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, **(a)** uma parcela de implantação no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, **(b)** parcelas trimestrais no valor de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos trimestres subsequentes, e (c) a título de verificação semestral da Destinação dos Recursos, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil reais) por semestre, sendo a primeira parcela semestral devida em 6 de março de 2023, e as demais nos semestres subsequentes até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

9.4.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela “(a)” acima será devido pela Devedora a título de “abort fee”, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

9.4.2. A parcela “(b)” citada na Cláusula 9.4 acima será reajustada anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

9.4.3. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

9.4.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial, da remuneração do Agente Fiduciário, exceto pelo disposto na Cláusula 9.6.5. abaixo.

9.4.5. As parcelas citadas na Cláusula 9.4 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.4.6. As parcelas citadas na Cláusula 9.4 acima poderão ser faturadas pelo Agente Fiduciário ou por qualquer empresa de seu grupo econômico.

9.5. Encargos das Remunerações do Agente Fiduciário: Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.6. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora, com recursos disponíveis na Conta Centralizadora, anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos na forma prevista neste Termo de Securitização, e posteriormente, serão ressarcidos pela Emissora, com recursos disponíveis na Conta Centralizadora, e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e/ou pela Devedora conforme o caso. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(a)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(b)** despesas com

conferências e contatos telefônicos; **(c)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(d)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(e)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras do Empreendimento financiados com recursos da integralização dos CRI; **(f)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; **(g)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(h)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores **(i)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; **(j)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

9.6.1. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.6.2. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI, que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima, será acrescido à dívida da Devedora na forma do §2º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento.

9.6.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos disponíveis na Conta Centralizadora, pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

9.6.4. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso e previsto na Cláusula 9.6.3. acima, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicada às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, **(a)** a execução das Garantias, **(b)** ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; **(c)** a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e **(d)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo relatório de horas despendidas.



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

9.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada Assembleia Geral de Titulares de CRI de cada Série dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI de cada Série dos CRI a permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário.

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

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI de cada Série dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de maioria dos presentes em qualquer convocação, observando o disposto nas Cláusulas 11.1., 11.1.1. e 11.1.2. deste Termo de Securitização; ou

(c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI de cada Série dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.9. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.8 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

9.11. Substituto Provisório: Por meio de votos da maioria dos presentes em qualquer convocação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI de cada Série dos CRI, poderá ser nomeado o mesmo substituto provisório do Agente Fiduciário, em caso de vacância temporária.

9.12. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberados pelos Titulares dos CRI em Circulação da 1ª Série dos CRI reunidos na respectiva Assembleia Geral e, cumulativamente, pelos Titulares



dos CRI em Circulação da 2ª Série dos CRI reunidos na respectiva Assembleia Geral, observado o quórum previsto na Cláusula 11.13. abaixo. O disposto acima não inclui as deliberações/manifestações relativas à insuficiência dos bens do Patrimônio Separado e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização, sendo que caso a assembleia geral não seja instalada ou caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos Certificados de Recebíveis não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário deverá tomar as medidas previstas na Lei nº 14.430/22.

9.13. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI, salvo pelas medidas previstas acima e dispostas na Lei nº 14.430/22. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.14. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA DEZ – DESTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Destituição da Emissora e Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que as Assembleias Gerais de Titulares de CRI de ambas as Séries dos CRI venham a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação.

10.2. Convocação das Assembleias Gerais: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, deverão ser realizadas as Assembleias Gerais de Titulares de CRI de ambas as Séries dos CRI, convocadas de acordo com o previsto na Cláusula 8.9.2. deste Termo de



Securitização, para fins de deliberar pela contratação de nova companhia securitizadora e suas normas e regras de administração do Patrimônio Separado, ou pela liquidação do referido Patrimônio Separado, quando deverá ser contratada instituição liquidante. As referidas Assembleias Gerais serão instaladas de acordo com o disposto na Cláusula 8.9.2. deste Termo de Securitização.

10.2.1. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430/22. As Assembleias acima previstas deliberarão, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM 60.

10.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: Observado o disposto na Cláusula 8.9.3. deste Termo de Securitização, as Assembleias Gerais de Titulares de CRI de cada Série dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4. Eventos que ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: A critério das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI em Circulação de ambas as Séries dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a destituição da Emissora e consequente assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
e
- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que recebidos os recursos da Devedora, sendo que, nessa hipótese, a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias contados da data em que a obrigação deveria ser cumprida.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil a contar da ciência da Emissora.

10.5. Hipótese de Dação em Pagamento do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos



prazos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, e/ou ainda os recursos em resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão das Garantias, serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI observado o disposto na Cláusula 8.9. e sua subcláusulas, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas devidamente comprovadas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares do CRI exclusivamente com relação à cobrança dos Créditos Imobiliários e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

10.5.1. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: **(a)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e **(b)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos diretamente à Emissora, independentemente de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

10.5.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com estas obrigações e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Juros Remuneratórios dos CRI a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL

11.1. Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI de cada Série dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se na respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI de ambas as Séries dos CRI, tais como aquelas previstas na Cláusula 11.1.4. abaixo.

11.1.1. Para que não restem dúvidas, os Titulares de CRI da 1ª Série dos CRI se reunirão em uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, enquanto os Titulares de CRI da 2ª Série dos CRI se reunirão em outra Assembleia Geral de Titulares de CRI, sendo certo que as matérias a serem deliberadas em ambas as assembleias serão as mesmas (salvo alguma matéria que disser respeito, apenas, aos

Titulares de CRI da respectiva Série dos CRI).

11.1.2. As decisões sobre as matérias de interesse comum dos Titulares de CRI de ambas as Séries dos CRI, tomadas nas respectivas Assembleias, somente serão implementadas se aprovadas, cumulativamente, por **(a)** votos dos Titulares de CRI da 1ª Série dos CRI, manifestados na Assembleia Geral de Titulares de CRI da 1ª Série dos CRI, observado o quórum de aprovação estabelecido neste Termo de Securitização para as referidas matérias; e **(b)** votos dos Titulares de CRI da 2ª Série dos CRI, manifestados na Assembleia Geral de Titulares de CRI da 2ª Série dos CRI, observado o quórum de aprovação estabelecido neste Termo de Securitização para as referidas matérias.

11.1.3. As assembleias serão realizadas na sede da Emissora ou de modo digital (parcial ou exclusivamente), nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430/22.

11.1.4. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas pela Emissora em relação: **(a)** à alteração das datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e das datas de pagamento da amortização do principal dos CRI; **(b)** à alteração dos Juros Remuneratórios dos CRI e da amortização do principal dos CRI; **(c)** à alteração do prazo de vencimento dos CRI; **(d)** à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** à alteração das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures; **(f)** à criação de hipóteses de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI distintas daquelas previstas neste Termo de Securitização; **(g)** à alteração dos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(h)** quaisquer alterações na Escritura de Emissão de Debêntures que alterem as condições dos Créditos Imobiliários e que possam impactar os direitos dos Titulares dos CRI; e **(i)** a renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora, deverão ser aprovadas Assembleia Geral de Titulares dos CRI observado o disposto nesta Cláusula Onze. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

11.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela **(a)** pela Emissora, **(b)** pelo Agente Fiduciário, ou **(c)** por Titulares dos CRI de qualquer Série dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série dos CRI.

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização e de acordo com o artigo 26 da Resolução CVM 60, a convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser (a) encaminhada a cada investidor e (b) disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

11.3.1. Para os casos em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, a convocação prevista na Cláusula 11.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430/22.

11.4. Prazo para Realização: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

11.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o disposto nas Cláusulas 11.1.1 e 11.1.2 acima, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação (observado o disposto nas Cláusulas 11.1.1 e 11.1.2 acima), a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O silêncio acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de bens no Patrimônio Separado e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstas neste Termo de Securitização.

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

11.7. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/22, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76 a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.8. Instalação: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação da respectiva Série dos CRI e, em segunda convocação, com qualquer número.

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



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

11.11. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

11.13. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação ou, ainda, se quórum superior for determinado pela legislação vigente, todas as deliberações serão tomadas, **(i)** em primeira convocação, por maioria dos CRI em Circulação da respectiva Série dos CRI; e **(ii)** em segunda convocação, por maioria dos presentes.

11.14. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares de CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI em Circulação da respectiva Série dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.15. Dispensa: Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre: **(a)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(b)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; **(c)** a celebração de novos documentos relativos à Oferta já expressamente permitida nos Documentos da Operação; **(d)** alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento às exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou **(e)** alterações a quaisquer Documentos da Operação em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens “(a)”, “(b)”, “(d)” e “(e)” anteriores, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

11.16. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral



de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Despesas da Emissão. As despesas relativas à administração do Patrimônio Separado e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, nas quais incluem-se as despesas relacionadas abaixo (em conjunto, “Despesas”), são de responsabilidade do Patrimônio Separado, mantido às expensas única e exclusiva da Devedora. O Valor Inicial do Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e os valores para pagamento das Despesas *Flat* (conforme Anexo X deste Termo de Securitização) serão deduzidos dos recursos de integralização das Debêntures da 1ª Série, e as demais despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, respeitada a recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: 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 e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;
- (b) a remuneração devida à Emissora, conforme Cláusula 12.3. abaixo;
- (c) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, 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 dos CRI, ou Emissora dos CRI;
- (d) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

- (e) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (f) as eventuais taxas e 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (g) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (h) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (i) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.2.1. O Anexo X contém a descrição das Despesas *Flat* e das Despesas Recorrentes da Emissão.

12.3. Taxa de Administração. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430/22 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devida à Emissora, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI e, as demais, na mesma data de pagamento dos Créditos Imobiliários dos meses subsequentes até o pagamento integral dos CRI ("Taxa de Administração"). Também será devido pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00(seiscentos reais) por hora homem de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos Documentos da Operação e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data de Emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE.

12.3.1. A remuneração definida na Cláusula 12.3. continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.3.2. Caso a Devedora atrase o pagamento da remuneração definida na Cláusula 12.3., estará sujeita aos Encargos Moratórios definidos neste Termo de Securitização.

12.3.3. Os valores referidos na Cláusula 12.3. serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.3.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel e/ou sobre o Empreendimento a ser edificado no Imóvel, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os Encargos Moratórios previstos neste Termo de Securitização.

12.4. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas, tais despesas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberação de realização de aporte ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora. [Nota OT: ajustado conforme R.60]

12.4.1. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

12.4.2. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, na data da respectiva aprovação.

12.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e



dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, tais créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora, líquidos de tributos, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

12.6. Observado o disposto acima, são também de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- b) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015). O

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

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

14.1 **Publicidade**: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas



Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados de acordo com o previsto neste Termo de Securitização e com o disposto na Resolução CVM 60 e na Lei nº 14.430/22, conforme aplicável, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

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

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810/13, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS - NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano

CEP 01451-000, São Paulo – SP

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

Telefone: (11) 3074-4900

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

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi

CEP 04534-004, São Paulo – SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão



consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DEZESETE – RISCOS

17.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor Profissional 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. Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou a Devedoras, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre as Devedoras. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor Profissional. Para fins desta Cláusula, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos neste Termo de Securitização. Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência disponível para acesso no *website* da CVM.

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI 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. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

(d) 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 CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora 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 Geral de Titulares de CRI, os Titulares dos 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 dos CRI.

(e) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituído o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(f) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A atuação da Securitizadora como emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

(g) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(h) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico sobre o tema. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado.

(i) Inexistência de 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 Titulares dos CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

(j) Risco de Estrutura: A presente Emissão de CRI 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 fatores 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(k) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação

da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

(l) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(m) Alterações na Legislação Tributária do Brasil Poderão Afetar Adversamente os Resultados Operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços e o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI, se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(n) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(o) Risco de Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI poderão estar sujeitos na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(p) Risco da Necessidade de Realização de Aportes na Conta Centralizadora pelos Titulares dos CRI: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, a Emissora poderá notificar os Titulares de CRI para que realizem, na Conta Centralizadora, o aporte de recursos na proporção dos CRI titulados por cada um deles, no prazo de até 3 (três) dias úteis a contar do recebimento da referida notificação, nos termos da Cláusula 12.4. deste Termo de Securitização.

(q) Risco de Ausência de Quórum para Deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI: As deliberações no âmbito da Assembleia Geral de Titulares de CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(r) Risco referente à Limitação do Escopo da Auditoria Realizada: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Imóvel, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Imóvel. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(s) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, 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.

(t) Risco de não Constituição da Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Quotas: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que **(i)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas não foi registrado no cartório competente; e **(ii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será celebrado e registrado no cartório competente futuramente, conforme previsto nos Documentos da Operação, em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se/encontrar-se-ão, conforme o caso, especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(t.1) Com relação à Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os Documentos da Operação, tais instrumentos poderão ser aditados, nesse sentido, apesar de estar prevista a necessidade da celebração de aditamentos de forma imediata, sua demora poderá acarretar um período em que a operação poderá estar com a formalização da garantia prejudicada até a sua efetiva celebração e registro junto aos cartórios competentes.

(u) Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóvel pela Ausência de Laudo de Avaliação. Uma vez que o valor atribuído ao Imóvel para fins de liquidação forçada em leilão público no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não será obtido a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que o Imóvel efetivamente possuirá o valor de liquidação que lhe foi atribuído, podendo impactar negativamente na eventual excussão da Alienação Fiduciária

de Imóvel, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído ao Imóvel não corresponder ao seu efetivo valor de mercado. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será celebrado após a Data de Emissão, nos termos previstos nos Documentos da Operação. Caso não seja celebrado, os CRI poderão não contar com garantias suficientes para satisfação das Obrigações Garantidas.

(v) Ausência de coobrigação da Securitizadora: O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização 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, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

(w) Risco de Liquidação do Patrimônio Separado: Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI que deliberará sobre os eventos de liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares de CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Na hipótese dos Titulares dos CRI deliberarem pela liquidação do Patrimônio Separado (observadas as regras atinentes às Assembleias Gerais de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização), o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares dos CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares das Debêntures (caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI), sendo, cada um dos Titulares dos CRI, responsável por sua representação perante a Devedora. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Debêntures, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

(x) O Risco de Crédito da Devedora e a Inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI: Os CRI são títulos lastreados pelos direitos creditórios devidos pela Devedora à Emissora por força da subscrição das Debêntures pela Emissora. Sendo assim, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, afetando os Titulares dos CRI, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Portanto, uma vez que o pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

(y) Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviço da Emissão: A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(z) Cobrança dos Créditos Imobiliários: As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Securitizadora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e da amortização aos



Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. O Agente Fiduciário poderá não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI.

(aa) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, pandemias, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

18.2. Irrevogabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.3. Aditamentos. O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

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

18.5. Indenização pela Emissora: Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora, os Titulares de CRI e quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada **(a)** aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso, e **(b)** ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

18.6. Indenização pelo Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos



prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1 Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VINTE – FORO

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

18.7. Título Executivo Extrajudicial. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

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

20.3. Assinatura Eletrônica: A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a data nele indicada, ainda que as partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto na Lei nº14.063/20.

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

São Paulo, 01 de setembro de 2022.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE E 2ª SÉRIE DA 13ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 01 DE SETEMBRO DE 2022.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Por: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor
CPF: 308.200.418-07

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

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

Agente Fiduciário

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

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

TESTEMUNHAS:

Nome: Alexandra Martins Catoira
RG: 44074192-0 SSP/SP
CPF: 362.321.978-95

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior
RG: 21.103.062-2 DETRAN/RJ
CPF: 111.768.157-25

ANEXO I – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1ª SÉRIE DAS DEBÊNTURES

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DA EMISSÃO: 01/09/2022
--------------------------------------	------------------------------------

SÉRIE	Única	NÚMERO	10.390	TIPO	Integral
--------------	-------	---------------	--------	-------------	----------

EMISSIONA
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (“ <u>Habitasec</u> ”)
CNPJ/ME: nº 09.304.427/0001-58
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-902.

INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP (“ <u>CHP</u> ”)
CNPJ/ME: nº 18.282.093/0001-50
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90560-002.

DEVEDORA
RAZÃO SOCIAL: HRE LOG PARTICIPAÇÕES S.A. (“ <u>HRE Log</u> ”)
CNPJ/ME: nº 45.950.860/0001-24
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132.

1. TÍTULO
Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da HRE Log Participações S.A. (“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”), para obtenção de recursos financeiros a serem destinados de forma integral e exclusiva à construção de um complexo de galpões (“ <u>Empreendimento</u> ”) no imóvel resultante da unificação (a) do imóvel situado na cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais, objeto da Matrícula nº 81.156 do Registro de Imóveis da Comarca de Varginha, Estado de Minas Gerais (“ <u>Imóvel I</u> ”), ao (b) imóvel situado na cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais, objeto da Matrícula nº 35.084 do Registro de Imóveis da Comarca de Varginha, Estado de Minas Gerais

("Imóvel II" que, em conjunto com Imóvel I, são designados "Imóvel"), a ser desenvolvido por meio da sociedade **HRE Varginha Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 45.511.595/0001-88), investida da HRE Log.

2. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), calculado na Data de Emissão.

3. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
DATA DE EMISSÃO:	01 de setembro de 2022.
DATA DE PAGAMENTO:	Será realizado conforme Anexo I.A da Escritura de Emissão de Debêntures.
PRAZO DE VIGÊNCIA E DATA DE VENCIMENTO:	O prazo de vigência das Debêntures da 1ª Série será de 3.660 (três mil, seiscentos e sessenta) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 8 de setembro de 2032, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , ambos incidentes sobre o valor em atraso.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Atualização mensal, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
JUROS REMUNERATÓRIOS:	Equivalentes a 8,15% (oito inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , com em um ano de base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, após a emissão do Habite-se do Empreendimento, os Juros Remuneratórios passarão a ser de 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).
AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA:	Os Créditos Imobiliários 1ª Série das Debêntures (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures) poderão ser objeto de amortização

	extraordinária facultativa, nas datas e condições previstas na Escritura de Emissão das Debêntures.
RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO:	Os Créditos Imobiliários 1ª Série das Debêntures (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures) poderão ser objeto de resgate antecipado facultativo, nas datas e condições previstas na Escritura de Emissão das Debêntures.
GARANTIAS ADICIONAIS	Não há.
LOCAL DE EMISSÃO	São Paulo – SP.

ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2ª SÉRIE DAS DEBÊNTURES

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DA EMISSÃO: 01/09/2022
--------------------------------------	------------------------------------

SÉRIE	Única	NÚMERO	10.351	TIPO	Integral
--------------	-------	---------------	--------	-------------	----------

EMISSIONORA
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (“ <u>Habitasec</u> ”)
CNPJ/ME: nº 09.304.427/0001-58
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-902.

INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP (“ <u>CHP</u> ”)
CNPJ/ME: nº 18.282.093/0001-50
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90560-002.

DEVEDORA
RAZÃO SOCIAL: HRE LOG PARTICIPAÇÕES S.A. (“ <u>HRE Log</u> ”)
CNPJ/ME: nº 45.950.860/0001-24
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132.

4. TÍTULO
Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da HRE Log Participações S.A. (“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”), para obtenção de recursos financeiros a serem destinados de forma integral e exclusiva à construção de um complexo de galpões (“ <u>Empreendimento</u> ”) no imóvel resultante da unificação (a) do imóvel situado na cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais, objeto da Matrícula nº 81.156 do Registro de Imóveis da Comarca de Varginha, Estado de Minas Gerais (“ <u>Imóvel I</u> ”), ao (b) imóvel situado na cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais, objeto da Matrícula nº 35.084 do Registro de Imóveis da Comarca de Varginha, Estado de Minas Gerais

("Imóvel II" que, em conjunto com Imóvel I, são designados "Imóvel"), a ser desenvolvido por meio da sociedade **HRE Varginha Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 45.511.595/0001-88), investida da HRE Log.

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais), calculado na Data de Emissão.

6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
DATA DE EMISSÃO:	01 de setembro de 2022.
DATA DE PAGAMENTO:	Será realizado conforme Anexo I.B da Escritura de Emissão de Debêntures.
PRAZO DE VIGÊNCIA E DATA DE VENCIMENTO:	O prazo de vigência das Debêntures da 2ª Série será de 3.660 (três mil, seiscentos e sessenta) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 8 de setembro de 2032, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , ambos incidentes sobre o valor em atraso.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Atualização mensal, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").
JUROS REMUNERATÓRIOS:	Equivalentes a 8,15% (oito inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , com em um ano de base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, após a emissão do Habite-se do Empreendimento, os Juros Remuneratórios passarão a ser de 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).
AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA:	Os Créditos Imobiliários 2ª Série das Debêntures (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures) poderão ser objeto de amortização

	extraordinária facultativa, nas datas e condições previstas na Escritura de Emissão das Debêntures.
RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO:	Os Créditos Imobiliários 2ª Série das Debêntures (conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures) poderão ser objeto de resgate antecipado facultativo, nas datas e condições previstas na Escritura de Emissão das Debêntures.
GARANTIAS ADICIONAIS	Não há.
LOCAL DE EMISSÃO	São Paulo – SP.

ANEXO III – CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI DA 1ª SÉRIE

Período	Data de Vencimento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	01/09/2022		
1	09/12/2022	0,3000%	Sim
2	09/01/2023	0,3000%	Sim
3	09/02/2023	0,3000%	Sim
4	09/03/2023	0,3000%	Sim
5	10/04/2023	0,3000%	Sim
6	09/05/2023	0,3000%	Sim
7	09/06/2023	0,3000%	Sim
8	10/07/2023	0,3000%	Sim
9	09/08/2023	0,3000%	Sim
10	11/09/2023	0,3000%	Sim
11	09/10/2023	0,3000%	Sim
12	09/11/2023	0,3000%	Sim
13	11/12/2023	0,3000%	Sim
14	09/01/2024	0,3000%	Sim
15	09/02/2024	0,3000%	Sim
16	11/03/2024	0,3000%	Sim
17	09/04/2024	0,4000%	Sim
18	09/05/2024	0,4000%	Sim
19	10/06/2024	0,4000%	Sim
20	09/07/2024	0,4000%	Sim
21	09/08/2024	0,4000%	Sim
22	09/09/2024	0,4000%	Sim
23	09/10/2024	0,4000%	Sim
24	11/11/2024	0,4000%	Sim
25	09/12/2024	0,4000%	Sim
26	09/01/2025	0,4000%	Sim
27	10/02/2025	0,4000%	Sim
28	10/03/2025	0,4000%	Sim
29	09/04/2025	0,4000%	Sim

30	09/05/2025	0,4000%	Sim
31	09/06/2025	0,4000%	Sim
32	09/07/2025	0,4000%	Sim
33	11/08/2025	0,4000%	Sim
34	09/09/2025	0,4000%	Sim
35	09/10/2025	0,8653%	Sim
36	10/11/2025	0,8793%	Sim
37	09/12/2025	0,9250%	Sim
38	09/01/2026	0,9398%	Sim
39	09/02/2026	0,9549%	Sim
40	09/03/2026	1,0643%	Sim
41	09/04/2026	0,9551%	Sim
42	11/05/2026	1,0340%	Sim
43	09/06/2026	1,0508%	Sim
44	09/07/2026	1,0054%	Sim
45	10/08/2026	1,0232%	Sim
46	09/09/2026	1,0727%	Sim
47	09/10/2026	1,0601%	Sim
48	09/11/2026	1,1733%	Sim
49	09/12/2026	1,0992%	Sim
50	11/01/2027	1,1510%	Sim
51	10/02/2027	1,2033%	Sim
52	09/03/2027	1,2562%	Sim
53	09/04/2027	1,1847%	Sim
54	10/05/2027	1,2703%	Sim
55	09/06/2027	1,2628%	Sim
56	09/07/2027	1,2560%	Sim
57	09/08/2027	1,3126%	Sim
58	09/09/2027	1,3075%	Sim
59	11/10/2027	1,3346%	Sim
60	09/11/2027	1,4564%	Sim
61	09/12/2027	1,4228%	Sim
62	10/01/2028	1,4215%	Sim
63	09/02/2028	1,4526%	Sim
64	09/03/2028	1,5787%	Sim
65	10/04/2028	1,5182%	Sim
66	09/05/2028	1,6781%	Sim
67	09/06/2028	1,5577%	Sim
68	10/07/2028	1,6891%	Sim

69	09/08/2028	1,6655%	Sim
70	11/09/2028	1,7061%	Sim
71	09/10/2028	1,8109%	Sim
72	09/11/2028	1,8238%	Sim
73	11/12/2028	1,8698%	Sim
74	09/01/2029	1,9805%	Sim
75	09/02/2029	1,9056%	Sim
76	09/03/2029	2,1148%	Sim
77	09/04/2029	2,1074%	Sim
78	09/05/2029	2,1340%	Sim
79	11/06/2029	2,1635%	Sim
80	09/07/2029	2,2901%	Sim
81	09/08/2029	2,2635%	Sim
82	10/09/2029	2,3971%	Sim
83	09/10/2029	2,4721%	Sim
84	09/11/2029	2,5514%	Sim
85	10/12/2029	2,6666%	Sim
86	09/01/2030	2,7557%	Sim
87	11/02/2030	2,7564%	Sim
88	11/03/2030	3,0137%	Sim
89	09/04/2030	3,0274%	Sim
90	09/05/2030	3,1736%	Sim
91	10/06/2030	3,2342%	Sim
92	09/07/2030	3,4292%	Sim
93	09/08/2030	3,4778%	Sim
94	09/09/2030	3,6944%	Sim
95	09/10/2030	3,8300%	Sim
96	11/11/2030	3,9801%	Sim
97	09/12/2030	4,3032%	Sim
98	09/01/2031	4,4574%	Sim
99	10/02/2031	4,6646%	Sim
100	10/03/2031	5,0534%	Sim
101	09/04/2031	5,2213%	Sim
102	09/05/2031	5,6427%	Sim
103	09/06/2031	5,9486%	Sim
104	09/07/2031	6,3663%	Sim
105	11/08/2031	6,7810%	Sim
106	09/09/2031	7,3945%	Sim
107	09/10/2031	8,0060%	Sim

108	10/11/2031	8,7657%	Sim
109	09/12/2031	9,7087%	Sim
110	09/01/2032	10,8231%	Sim
111	11/02/2032	12,2162%	Sim
112	09/03/2032	14,0699%	Sim
113	09/04/2032	16,3645%	Sim
114	10/05/2032	19,7709%	Sim
115	09/06/2032	24,7556%	Sim
116	09/07/2032	33,0846%	Sim
117	09/08/2032	49,8367%	Sim
118	09/09/2032	100,0000%	Sim

ANEXO IV – CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI DA 2ª SÉRIE

Período	Data de Vencimento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	01/09/2022		
1	09/01/2023	0,3000%	Sim
2	09/02/2023	0,3000%	Sim
3	09/03/2023	0,3000%	Sim
4	10/04/2023	0,3000%	Sim
5	09/05/2023	0,3000%	Sim
6	09/06/2023	0,3000%	Sim
7	10/07/2023	0,3000%	Sim
8	09/08/2023	0,3000%	Sim
9	11/09/2023	0,3000%	Sim
10	09/10/2023	0,3000%	Sim
11	09/11/2023	0,3000%	Sim
12	11/12/2023	0,3000%	Sim
13	09/01/2024	0,3000%	Sim
14	09/02/2024	0,3000%	Sim
15	11/03/2024	0,3000%	Sim
16	09/04/2024	0,4000%	Sim
17	09/05/2024	0,4000%	Sim
18	10/06/2024	0,4000%	Sim
19	09/07/2024	0,4000%	Sim
20	09/08/2024	0,4000%	Sim
21	09/09/2024	0,4000%	Sim
22	09/10/2024	0,4000%	Sim
23	11/11/2024	0,4000%	Sim
24	09/12/2024	0,4000%	Sim
25	09/01/2025	0,4000%	Sim
26	10/02/2025	0,4000%	Sim
27	10/03/2025	0,4000%	Sim
28	09/04/2025	0,4000%	Sim
29	09/05/2025	0,4000%	Sim

30	09/06/2025	0,4000%	Sim
31	09/07/2025	0,4000%	Sim
32	11/08/2025	0,4000%	Sim
33	09/09/2025	0,4000%	Sim
34	09/10/2025	0,8653%	Sim
35	10/11/2025	0,8793%	Sim
36	09/12/2025	0,9250%	Sim
37	09/01/2026	0,9398%	Sim
38	09/02/2026	0,9549%	Sim
39	09/03/2026	1,0643%	Sim
40	09/04/2026	0,9551%	Sim
41	11/05/2026	1,0340%	Sim
42	09/06/2026	1,0508%	Sim
43	09/07/2026	1,0054%	Sim
44	10/08/2026	1,0232%	Sim
45	09/09/2026	1,0727%	Sim
46	09/10/2026	1,0601%	Sim
47	09/11/2026	1,1733%	Sim
48	09/12/2026	1,0992%	Sim
49	11/01/2027	1,1510%	Sim
50	10/02/2027	1,2033%	Sim
51	09/03/2027	1,2562%	Sim
52	09/04/2027	1,1847%	Sim
53	10/05/2027	1,2703%	Sim
54	09/06/2027	1,2628%	Sim
55	09/07/2027	1,2560%	Sim
56	09/08/2027	1,3126%	Sim
57	09/09/2027	1,3075%	Sim
58	11/10/2027	1,3346%	Sim
59	09/11/2027	1,4564%	Sim
60	09/12/2027	1,4228%	Sim
61	10/01/2028	1,4215%	Sim
62	09/02/2028	1,4526%	Sim
63	09/03/2028	1,5787%	Sim
64	10/04/2028	1,5182%	Sim
65	09/05/2028	1,6781%	Sim
66	09/06/2028	1,5577%	Sim
67	10/07/2028	1,6891%	Sim
68	09/08/2028	1,6655%	Sim

69	11/09/2028	1,7061%	Sim
70	09/10/2028	1,8109%	Sim
71	09/11/2028	1,8238%	Sim
72	11/12/2028	1,8698%	Sim
73	09/01/2029	1,9805%	Sim
74	09/02/2029	1,9056%	Sim
75	09/03/2029	2,1148%	Sim
76	09/04/2029	2,1074%	Sim
77	09/05/2029	2,1340%	Sim
78	11/06/2029	2,1635%	Sim
79	09/07/2029	2,2901%	Sim
80	09/08/2029	2,2635%	Sim
81	10/09/2029	2,3971%	Sim
82	09/10/2029	2,4721%	Sim
83	09/11/2029	2,5514%	Sim
84	10/12/2029	2,6666%	Sim
85	09/01/2030	2,7557%	Sim
86	11/02/2030	2,7564%	Sim
87	11/03/2030	3,0137%	Sim
88	09/04/2030	3,0274%	Sim
89	09/05/2030	3,1736%	Sim
90	10/06/2030	3,2342%	Sim
91	09/07/2030	3,4292%	Sim
92	09/08/2030	3,4778%	Sim
93	09/09/2030	3,6944%	Sim
94	09/10/2030	3,8300%	Sim
95	11/11/2030	3,9801%	Sim
96	09/12/2030	4,3032%	Sim
97	09/01/2031	4,4574%	Sim
98	10/02/2031	4,6646%	Sim
99	10/03/2031	5,0534%	Sim
100	09/04/2031	5,2213%	Sim
101	09/05/2031	5,6427%	Sim
102	09/06/2031	5,9486%	Sim
103	09/07/2031	6,3663%	Sim
104	11/08/2031	6,7810%	Sim
105	09/09/2031	7,3945%	Sim
106	09/10/2031	8,0060%	Sim
107	10/11/2031	8,7657%	Sim

108	09/12/2031	9,7087%	Sim
109	09/01/2032	10,8231%	Sim
110	11/02/2032	12,2162%	Sim
111	09/03/2032	14,0699%	Sim
112	09/04/2032	16,3645%	Sim
113	10/05/2032	19,7709%	Sim
114	09/06/2032	24,7556%	Sim
115	09/07/2032	33,0846%	Sim
116	09/08/2032	49,8367%	Sim
117	09/09/2032	100,0000%	Sim



ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries de sua 13ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, com esforços restritos de colocação, *DECLARA*, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com os assessores legais, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas 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, 01 de setembro de 2022.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Por: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor
CPF: 308.200.418-07

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



ANEXO VI – 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 1052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ 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: 13ª
Número das Séries: 1ª e 2ª
Emissor: **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58.
Quantidade – Série 1ª: 11.000
Quantidade – Série 2ª: 66.000
Quantidade Total: 77.000
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, 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.

(As assinaturas constam na próxima página.)



São Paulo, 01 de setembro de 2022.

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

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

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



ANEXO VII – OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.637.000,00	Quantidade de ativos: 25637
Data de Vencimento: 22/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas Montreal, Montrecon, Badressa, Andressa, Eric e Bárbara; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Garantia(s) acima passará(ão) a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - prestada pelos fiduciários Montrecon e Andressa; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fundo(s) - Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Obras; (vi) Seguro Completion - seguro contratado pela Devedora, junto à Seguradora; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por Créditos Imobiliários; CCI; Garantias; Conta do Patrimônio Separado; Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 8
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.131.000,00	Quantidade de ativos: 51131
Data de Vencimento: 20/06/2042	



Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,5% a.a. na base 360. 100% do IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.601.000,00	Quantidade de ativos: 62601
Data de Vencimento: 20/07/2042	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (i) imóvel objeto da matrícula nº 22.385, do Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG, nela devidamente descrito e caracterizado; (ii) imóvel objeto da matrícula nº 1.257, do Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG, nela devidamente descrito e caracterizado; e (iii) imóvel objeto da matrícula nº 23.754, do Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG, nela devidamente descrito e caracterizado; sob os quais será desenvolvido e construído, pela Cedente, em conjunto com a Construtora, o Galpão Logístico.	

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000



Data de Vencimento: 28/05/2027
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Novo documento incluído: - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel Brava Garden, devidamente registrada no RGI competente; - Cópia digitalizada de todos os aditamentos aos Instrumentos de Compra e Venda, renegociações, cessões e distratos; - Verificação da Razão LTV, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Verificação da razão mínima de garantia, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia dos (a) Relatórios do Anexo I do Contrato de Monitoramento e Espelhamento; (b) as informações da carteira de recebíveis contendo todas as informações históricas, presentes e futuras de cada contrato, a saber: identificação e dados do projeto, identificação do contrato, datas de vencimento das parcelas, datas de pagamentos e valores pagos ou a receber históricos e futuros, e c) outras informações sobre os Recebíveis; - Cópias das Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas (RTDR Part) do exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como os Índices Financeiros calculados e devidamente verificados pela Securitizadora; - Cópia digitalizada de todos os aditamentos aos Instrumentos de Compra e Venda, renegociações, cessões e distratos; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures, constando a Debenturista; e - Cópia da Escritura Pública, nos moldes do Anexo V da Cessão Fiduciária.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos da AF; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva.

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

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

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



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

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

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA



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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.831.000.000,00	Quantidade de ativos: 72831
Data de Vencimento: 10/03/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fiança.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 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); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330	



Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;

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

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

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

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



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

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

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 24/04/2026	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,85% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 339	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.880.000,00	Quantidade de ativos: 3880
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 340	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.550.000,00	Quantidade de ativos: 3550
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (v) Fundos;	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social de 2016 a 2019, conforme cláusula 8.2 (b.i) do Termo de Securitização. - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022, contendo a verificação do índice mínimo de garantia.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e	



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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 10/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro renovada Partage I e II; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Partage Empreendimentos S.A. (Consolidada com a XPAR) e da Triage Empreendimentos e Participações S.A., acompanhada da abertura das dívidas e financiamentos por banco e operação, bem como cronograma de amortização da dívida aberta por operação, referente aos anos de 2019 e 2020; - Relatório gerencial para acompanhamento da ocorrência de qualquer condição suspensiva, caso haja e, Planilha indicando o valor dos créditos imobiliários representados integralmente pelas CCI e a data em que foram depositados na Conta Centralizadora; e - Relatório de Gestão, contendo a verificação do Índice de Cobertura, referente aos meses de outubro de 2021 a fevereiro de 2022; No que se refere a AGT de 22/10/2019 resta pendente: - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (Partage I para exclusão do imóvel em garantia), constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019. No que se refere a AGT de 03/02/2020 resta	



pendente: - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, devidamente assinado; e - 2º Aditamento à Emissão de CCI, devidamente assinada.

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

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 121	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000



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

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.
Ativo: CRI



Série: 135	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.251.000,00	Quantidade de ativos: 22251
Data de Vencimento: 25/08/2029	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Destinação de Recursos na forma do Anexo VII, acompanhados dos documentos comprobatórios aplicáveis, tais como cópias dos contratos e das notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais; - Envio dos balancetes, demonstrações de resultados econômicos e fluxo de caixa dos fiadores referente a julho de 2021 a janeiro de 2022; - Envio do Aditamento a Cessão Fiduciária para manter a relação atualizada dos Recebíveis do Anexo III, com as informações referentes aos novos Recebíveis. O referido aditamento deverá ser registrado nos RTDs de SP/SP e Aracaju/SE; - Solicitar esclarecimentos quanto a Recomposição do Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Liquidez e da Razão Mínima de Garantia; - Envio das Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; e - Organograma societário da Cedente de dos Fiadores.	
Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.600.000,00	Quantidade de ativos: 96000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado, no respectivo período, incluindo cópias dos contratos e notas fiscais no formato "XML", referente ao período de julho à outubro de 2021 e novembro de 2021 a janeiro 2022;	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 30/05/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivado na JUCESP, bem como registrado no RTD de São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.	



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

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



Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Apólice de Seguros PMI, com data de emissão a partir de 15.07.2021.

Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.

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

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 171	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	



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

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

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 176	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos, referente ao exercício que terminou; - Balancete Trimestral (Montreal), referente aos períodos de junho a setembro e outubro a dezembro de 2021; e - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao	



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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 180

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00

Quantidade de ativos: 130000

Data de Vencimento: 23/12/2025

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 182

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 130000

Data de Vencimento: 23/12/2025

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 186

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 7250



Data de Vencimento: 03/09/2024
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Fiança.

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

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

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

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



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

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

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

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



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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 204	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Apólice de Seguro renovada, a partir de novembro de 2021, contendo a Habitasec como a única beneficiária. - Verificação do Fluxo Mínimo Mensal que deverá corresponder a 85% do montante previsto para recebimento em decorrência da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto de 2020 a dezembro de 2021; - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Informações atualizadas sobre a celebração dos aditamentos prevendo o compartilhamento dos Recebíveis entre 180/182 e 198/204, pois em que pese não constar essa previsão nos documentos da oferta, a Emissora informa que são compartilhadas. Logo, deverá ocorrer uma AGT em ambos os CRI para prever o compartilhamento; e - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; e (iv) Fundo de Reserva.

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

ANEXO VIII - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENHIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENHIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Imóvel I: Rua Estrada do Aeroporto, s/n, Aeroporto, cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais (Matrícula nº 35.084 do Registro de	Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos Ltda. (CNPJ/ME nº 02.849.683/0001-81)	Não.	R\$ 77.000.000,00	100,00%	R\$ 53.560.331,00	Sim.

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
<p>Imóveis da Comarca de Varginha – MG).</p> <p><u>Imóvel II:</u> Rua Projetada, nº 333, Aeroporto, cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais (Matrícula nº 81.156 do Registro de</p>						

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Imóveis da Comarca de Varginha – MG).						
	TOTAL		R\$ 77.000.000,00	100,00%		

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2022	2023	2023
		R\$	R\$	R\$
<u>Imóvel I:</u> Rua Estrada do Aeroporto, s/n, Aeroporto, cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais (Matrícula nº 35.084 do Registro de Imóveis da Comarca de Varginha – MG).	77.000.000,00	25.666.666,67	25.666.666,67	25.666.666,66
<u>Imóvel II:</u> Rua Projetada, nº 333, Aeroporto, cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais (Matrícula nº 81.156 do Registro de Imóveis da Comarca de Varginha – MG).				
-	77.000.000,00			
-	R\$ 77.000.000,00	R\$ 25.666.666,67	R\$ 25.666.666,67	R\$ 25.666.666,66

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

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

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

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) para o Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados no Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$) (C = A - B)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento Destinação (R\$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento Destinação
Citlog Sul de Minas	Construção	163.560.318,9	0,00	163.560.331,00	0,00	163.560.331,00	110.000.000,00	67,25%



ANEXO IX – RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Período de: [●] à [●].

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

HRE LOG PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, CNPJ/ME nº 45.950.860/0001-24, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Emissora”), em cumprimento ao disposto no “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da HRE Log Participações S.A.*”, celebrado em 01 de setembro de 2022 (“Escritura de Emissão de Debêntures”), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da emissão de debêntures foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 3.5.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos Documentos da Destinação que acompanham o presente relatório.

Em resumo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]



Total destinado no semestre	R\$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora	R\$ [●]
Saldo a destinar	R\$ [●]
Valor Total da Oferta	R\$ [●]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Emissora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, ressalvada a eventual utilização proporcional dos custos correspondentes aos referidos documentos na 2ª emissão de debêntures da Emissora.

São Paulo, [●] de [●] de 2022.

HRE LOG PARTICIPAÇÕES S.A.

Por: [●]

Cargo: [●]

CPF: [●]

Por: [●]

Cargo: [●]

CPF: [●]

ANEXO X – DESCRIÇÃO DAS DESPESAS FLAT E DAS DESPESAS RECORRENTES

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Estruturação	Habitasec	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	6,3%
Assessor Legal	Navarro Advogados	R\$ 75.000,00	0,00%	R\$ 75.000,00	41,7%
Coordenador Líder	Hedge	R\$ 20.000,00	0,00%	R\$ 20.000,00	11,1%
Registro CRI	B3	0,029% do CRI	0,00%	R\$ 22.330,00	12,4%
Registro CCI	B3	0,003% das CCI	0,00%	R\$ 2.310,00	1,3%
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 23.100,00	12,8%
Registro da CCI	CHP	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	3,7%
Implantação do CRI	OT	R\$ 2.000,00	12,15%	R\$ 2.276,61	1,3%
Agente Fiduciário – 1a Parcela	OT	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	6,3%
Instituição Custodiante - 1a Parcela	CHP	R\$ 1.500,00	9,65%	R\$ 1.660,21	0,9%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06	2,2%
Total				R\$ 180.067,80	100%



Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Escrituração	Itaú	R\$ 360,00 por mês	0,00%	R\$ 360,00	5,8%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 61,00 por mês	0,00%	R\$ 61,00	1,0%
Auditoria	Diversos	R\$ 120,00 por mês	0,00%	R\$ 120,00	1,9%
Contabilidade	Diversos	R\$ 170,00 por mês	0,00%	R\$ 170,00	2,7%
Liquidante	B3	R\$ 200,00 por mês	0,00%	R\$ 200,00	3,2%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 3.500,00 por mês	12,15%	R\$ 3.984,06	64,2%
Agente Fiduciário	OT	R\$ 10.000,00 por ano	12,15%	R\$ 11.383,04	15,3%
Verificação Destinação	OT	R\$ 1.200,00 por semestre	12,15%	R\$ 1.365,96	3,7%
Custódia das CCI	CHP	R\$ 1.500,00 por ano	9,65%	R\$ 1.660,21	2,2%
Estimativa Total Mês				R\$ 6.209,66	100,0%



ANEXO XI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, sociedade anônima, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, CNPJ/ME nº 18.282.093/0001-50 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob o NIRE 4330005599-0, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do (i) *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças* (“Escrituras de Emissão de CCI01”), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI01”), e (ii) *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças* (“Escrituras de Emissão de CCI02”), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI02”), **DECLARA** que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI01 e a Escritura de Emissão de CCI02 e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 13ª Emissão (“CRI” e “Emissão”), respectivamente, da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, CNPJ/ME nº 09.304.427/0001 (“Emissora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 01 de setembro de 2022, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, CNPJ/ME nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI01 e a Escritura de Emissão de CCI02 lhe foram entregues para custódia digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, e que encontram-se, respectivamente, registrado e custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 01 de setembro de 2022.

(As assinaturas constam na próxima página)



COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Por: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Cargo: Diretor

CPF: 488.920.760-00