



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 6ª EMISSÃO DA



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
*COMPANHIA ABERTA*  
CNPJ N.º 09.304.427/0001-58

CELEBRADO ENTRE

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
*NA QUALIDADE DE EMISSORA*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO*



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### SEÇÃO I

#### PARTES

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

**Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora (“**Habitasec**”); e

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de Agente Fiduciário (“**Vórtx**”).

### SEÇÃO II

#### TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. **Definições.** Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Agente Fiduciário”	A <b>Vórtx</b> .
“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)” ou “AFI”	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato(s) de AFI.
“ANBIMA”	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Assembleia”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, Emissão de Notas Comerciais, Emissão dos CRI, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as obrigações estipuladas nos referidos

	documentos, conforme definidos no Lastro como “Atos Societários”.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária das Notas Comerciais (1ª Série), com base na variação acumulada do IPCA.
“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”	A <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Banco Depositário”	O <b>Itaú Unibanco S.A.</b> com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.
“Banco Liquidante”	O <b>Itaú Unibanco S.A.</b> , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.726-170, São Paulo, SP inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
“Boletim de Subscrição (CRI)”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no “ <b>Anexo – Modelo de Boletim de Subscrição</b> ”.
“Boletim de Subscrição (NC)”	Cada boletim de subscrição das Notas Comerciais, cujo modelo consta anexo ao Termo de Emissão.
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Pagamento das Despesas da Operação e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado em aberto, não suportadas pelo Fundo de Despesas e não pagas pela Devedora até a respectiva data de pagamento;</li> <li>(ii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;</li> </ul>

	<p>(iii) Pagamento de parcela(s) de amortização (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;</p> <p>(iv) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vencenda;</p> <p>(v) Amortização ordinária das Notas Comerciais no respectivo mês, de acordo com o Cronograma de Pagamentos, se aplicável;</p> <p>(vi) Recomposição do(s) Fundo(s), caso a Devedora não tenha honrado com a respectiva obrigação; e</p> <p>(vii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão liberados à Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de pagamento da PMT do respectivo mês, observado o disposto nos itens (vi) da cláusula 4.17.4 e (v) da cláusula 4.18.5 do Termo de Emissão.</p>
<b>“CCI (1ª Série)”</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (1ª Série), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
<b>“CCI (2ª Série)”</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (2ª Série), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
<b>“CCI”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: <p>(i) CCI (1ª Série); e</p> <p>(ii) CCI (2ª Série).</p>
<b>“Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios” ou “CF”</b>	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios e a(s) Conta(s) Vinculada(s), que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato(s) de CF.
<b>“CMN”</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>“Código de Processo Civil”</b>	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
<b>“Código Penal”</b>	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.

<b>“COFINS”</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>“Condições Precedentes”</b>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que que cada Integralização (CRI), Integralização (NC) e Liberação possa ocorrer, conforme aplicável. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Integralização (CRI), Integralização (NC) e Liberação no Lastro.
<b>“Conta da Devedora”</b>	A conta corrente n.º 16820-0, agência n.º 0169, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Devedora.
<b>“Conta do Patrimônio Separado”</b>	A conta corrente n.º 68812-0, agência n.º 0262, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
<b>“Conta(s) Vinculada(s)”</b>	As contas correntes de titularidade do(s) Garantidor(es) CF, conforme identificadas no(s) Contrato(s) de Conta Vinculada, as quais serão movimentadas exclusivamente pelo Banco Depositário, de acordo com as ordens emitidas pela Securitizadora, nos termos do Lastro, do(s) Contrato(s) de CF e do(s) Contrato(s) de Conta Vinculada, para os fins e nas condições estabelecidas nos referidos instrumentos.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado entre o Coordenador Líder e a Securitizadora.</i>
<b>“Contrato(s) de AFI”</b>	<i>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI.</i>
<b>“Contrato(s) de CF”</b>	<i>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Bancárias Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF.</i>

<b>“Contrato(s) de Conta Vinculada”</b>	O <i>Contrato de Custódia de Recursos Financeiros ID nº 852272</i> , celebrado em 30 de dezembro de 2021, pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de contratante(s), pelo Banco Depositário, na qualidade de contratado, e pela Securitizadora, na qualidade de interveniente anuente.
<b>“Contrato(s) de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins da Fiança; (ii) Contrato(s) de AFI; e (iii) Contrato(s) de CF.
<b>“Controlada”</b>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<b>“Controladora”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<b>“Controle”</b>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<b>“Coordenador Líder”</b>	O <b>BR Partners Banco de Investimento S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17.
<b>“CPF”</b>	O Cadastro de Pessoas Físicas.
<b>“Créditos Imobiliários (1ª Série)”</b>	Todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais (1ª Série) e representados pela CCI (1ª Série), correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais (1ª Série), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força das Notas Comerciais (1ª Série), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
<b>“Créditos Imobiliários (2ª Série)”</b>	Todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais (2ª

	Série) e representados pela CCI (2ª Série), correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais (2ª Série), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força das Notas Comerciais (2ª Série), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Créditos Imobiliários (1ª Série); e  (ii) Créditos Imobiliários (2ª Série).
<b>“CRI em Circulação”</b>	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possua em tesouraria e/ou sejam de titularidade da Devedora ou do(s) Garantidor(es) e/ou os que sejam de propriedade de:  (i) Qualquer Controladora, direta ou indireta, da Emissora e/ou da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es);  (ii) Qualquer coligada ou Controlada, direta ou indireta, da Emissora e/ou da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es);  (iii) Diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) (e respectivos cônjuges e familiares);  (iv) Funcionários e/ou Representantes da Emissora e/ou da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) (e respectivos cônjuges e familiares); e  (v) Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
<b>“CRI (1ª Série)”</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 6ª emissão da Securitizadora.



“CRI (2ª Série)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 6ª emissão da Securitizadora.
“CRI”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (1ª Série); e (ii) CRI (2ª Série).
“Cronograma(s) de Pagamentos”	Os respectivos cronogramas de pagamentos estipulados no “Anexo – Cronograma de Pagamentos”, que estabelecem cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações devidas aos Titulares dos CRI.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista na Cláusula 3.1.
“Data(s) de Integralização”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
“Data(s) de Liberação”	Qualquer data em que ocorrer uma Liberação.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de amortização programada e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas nos respectivos Cronogramas de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
“Data de Verificação”	O dia 17 (dezessete) de cada mês (e caso este dia não útil, será o Dia Útil imediatamente subsequente).
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto 6.306”	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.426”	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.

<b>“Despesas da Operação”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Despesas Iniciais;  (ii) Despesas Recorrentes;  (iii) Despesas Extraordinárias; e  (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no “Anexo – Despesas da Operação” do Lastro.
<b>“Despesas Iniciais”</b>	As despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no “Anexo – Despesas da Operação” do Lastro.
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no “Anexo – Despesas da Operação” do Lastro.
<b>“Destinação de Recursos”</b>	A destinação dos recursos captados pela Devedora por meio da Operação, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula 3.16 e “Anexo – Destinação de Recursos” do Lastro.
<b>“Devedora”</b>	A <b>Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.</b> , sociedade com sede na Estrada do Barro Preto, s/n, Barro Preto, CEP 13.490-000, Cordeirópolis, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.333.539/0001-26.
<b>“Dia Útil”</b>	É, para os fins deste instrumento, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
<b>“Direitos Creditórios”</b>	Os recebíveis decorrentes de transações comerciais realizadas pelo(s) Garantidor(es) CF e seus clientes que venham a ser faturadas pelo(s) Garantidor(es) CF e que, nos termos do(s) Contrato(s) de Conta Vinculada, venham a ser direcionados para a(s) Conta(s) Vinculada(s), bem como todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos recebíveis supramencionados, e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas ao(s) Garantidor(es) CF com relação aos referidos recebíveis e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados nas referidas contas, incluindo aplicações

	financeiras.
<b>“Documentos da Operação”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Contrato(s) de Conta Vinculada; (vi) Termo de Securitização; (vii) Contrato de Distribuição; (viii) Boletins de Subscrição; e (ix) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
<b>“Emissão de Notas Comerciais”</b>	A emissão das Notas Comerciais, de acordo com o Termo de Emissão.
<b>“Emissão”</b>	A emissão dos CRI, de acordo com este instrumento.
<b>“Encargos Moratórios”</b>	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data de efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural, celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitida(s).</i>

<b>“Escriturador dos CRI”</b>	O <b>Itaú Corretora de Valores S.A.</b> , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, parte, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI
<b>“Escriturador das Notas Comerciais”</b>	A <b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , sociedade com sede na Avenida das Américas, 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22.640-102, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado assim identificados no Lastro, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate dos CRI.
<b>“Fiador(es)”</b>	Cada pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Fiador(es)” no Lastro.
<b>“Fiança”</b>	A garantia fidejussória prestada pelo(s) Fiador(es) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo de despesas a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação. As regras de constituição, manutenção e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
<b>“Fundo de Reserva”</b>	O fundo de reserva que conterà recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora durante a Operação. As regras de constituição, manutenção e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
<b>“Fundo(s)”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Fundo de Despesas; e  (ii) Fundo de Reserva.
<b>“Garantias”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Fiança;  (ii) AFI;  (iii) CF;

	(iv) Seguro; e (v) Fundo(s).
<b>“Garantidor(es) AFI”</b>	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) AFI” no Lastro.
<b>“Garantidor(es) CF”</b>	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios e da(s) Conta(s) Vinculada(s) no âmbito da(s) CF. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) CF” no Lastro.
<b>“Garantidor(es)”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fiador(es); (ii) Garantidor(es) AFI; e (iii) Garantidor(es) CF.
<b>“Imóvel(is) Destinatário(s)”</b>	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no <b>“Anexo – Destinação de Recursos”</b> .
<b>“Imóvel(is) Garantia”</b>	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no Lastro e no(s) Contrato(s) de AFI.
<b>“Imóvel(is) Regularização”</b>	Determinado(s) Imóvel(is) Garantia que, nesta data, estão pendentes de regularização, conforme identificado(s) no <b>“Anexo – Imóvel(is) Garantia”</b> como “Imóvel(is) Regularização”.
<b>“Imóvel(is)”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
<b>“Instituição Custodiante”</b>	A <b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.
<b>“Índice de Liquidez”</b>	É o índice de liquidez que deve ser respeitado pela Devedora durante a Operação. Para os fins deste instrumento, esse índice é aquele definido no Lastro como “Índice de Liquidez”, cujas regras e percentuais

	aplicáveis estão estipuladas no Lastro e no(s) Contrato(s) de CF.
<b>“Integralização (CRI)”</b>	Cada integralização de CRI, pelos Titulares dos CRI, observado o disposto neste instrumento.
<b>“Integralização (NC)”</b>	Cada integralização de Notas Comerciais pela Securitizadora, que será feita exclusivamente com recursos de uma Integralização (CRI).
<b>“Instrução CVM 476”</b>	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
<b>“Instrução Normativa 1.037”</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
<b>“Instrução Normativa 1.530”</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
<b>“Instrução Normativa 1.585”</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<b>“Investidores Profissionais”</b>	<p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;</li> <li>(ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;</li> <li>(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;</li> <li>(iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;</li> <li>(v) Fundos de investimento;</li> <li>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</li> <li>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</li> <li>(viii) Investidores não residentes.</li> </ul>
<b>“Investidores Qualificados”</b>	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Investidores Profissionais;</li> <li>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos</li> </ul>

	<p>financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</p> <p>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	São, quando mencionados em conjunto, instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A e/ou fundos de renda fixa, administrados pelo Banco Itaú Unibanco S.A.
<b>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”</b>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
<b>“ISS”</b>	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios descritos na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
<b>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013;</p> <p>(ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;</p> <p>(iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993;</p> <p>(iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992;</p> <p>(v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990;</p>

	<p>(vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986;</p> <p>(vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976;</p> <p>(viii) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015;</p> <p>(ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006;</p> <p>(x) Código Penal;</p> <p>(xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União;</p> <p>(xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977;</p> <p>(xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e</p> <p>(xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.</p>
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das respectivas jurisdições.
<b>“Lei 10.637”</b>	A Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002
<b>“Lei 10.833”</b>	A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<b>“Lei 11.033”</b>	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004
<b>“Lei 11.053”</b>	A Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
<b>“Lei 11.101”</b>	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
<b>“Lei 12.024”</b>	A Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009
<b>“Lei 12.431”</b>	A Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011



<b>“Lei 12.844”</b>	A Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013
<b>“Lei 13.476”</b>	A Lei n.º 13.476, de 28 de agosto de 2017.
<b>“Lei 13.874”</b>	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
<b>“Lei 14.430”</b>	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
<b>“Lei 4.595”</b>	A Lei n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
<b>“Lei 6.404”</b>	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei 6.938”</b>	A Lei n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981.
<b>“Lei 8.668”</b>	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>“Lei 8.981”</b>	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
<b>“Lei 9.065”</b>	A Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.
<b>“Lei 9.249”</b>	A Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
<b>“Lei 9.430”</b>	A Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“Lei 9.532”</b>	A Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997
<b>“Lei 9.718”</b>	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998
<b>“Lei 9.779”</b>	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999
<b>“Liberação”</b>	Cada disponibilização de recursos de Integralizações (NC) à Devedora, pela Securitizadora, após cumpridas as respectivas Condições Precedentes.
<b>“Liberação Inicial”</b>	A primeira Liberação, que será equivalente ao valor necessário para quitação das Obrigações Existentes 1 e Obrigações Existentes 2 acrescido das Retenções previstas na cláusula 4.9.7. do Lastro.
<b>“Liberação(ões) Subsequente(s)”</b>	As Liberações realizadas após a Liberação Inicial.
<b>“MP 2.158-35”</b>	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

<b>“MP 2.189-49”</b>	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
<b>“MP 2.200-2”</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“MP 983”</b>	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
<b>“Notas Comerciais (1ª Série)”</b>	As notas comerciais escriturais emitidas pela Devedora por meio da primeira série do Lastro, para colocação privada.
<b>“Notas Comerciais (2ª Série)”</b>	As notas comerciais escriturais emitidas pela Devedora, por meio da segunda série do Lastro, para colocação privada.
<b>“Notas Comerciais”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Notas Comerciais (1ª Série); e  (ii) Notas Comerciais (2ª Série)
<b>“Obrigações Existentes”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Obrigações Existentes 1; e  (ii) Obrigações Existentes 2.
<b>“Obrigações Existentes 1”</b>	A totalidade das obrigações assumidas pela Devedora perante a Ourinvest Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.320.349/0001-90, por meio de operação financeira de captação de recursos no mercado financeiro. As obrigações aqui previstas foram estabelecidas por meio do <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado em 01 de fevereiro de 2021, e o valor da obrigação a ser paga, em 04 de outubro de 2022, é de R\$ 63.244.338,02 (sessenta e três milhões e duzentos e quarenta e quatro mil e trezentos e trinta e oito reais e dois centavos), a ser atualizado até a data do efetivo pagamento, acrescido do prêmio de recompra facultativa estabelecido no referido instrumento e abatido de eventuais créditos informados pela Ourinvest Securitizadora S.A.
<b>“Obrigações Existentes 2”</b>	A totalidade das obrigações assumidas pela Agropecuária Fragnani perante a Securitizadora, por meio de operação financeira de captação de recursos no mercado financeiro. As obrigações aqui previstas foram estabelecidas por meio do <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado em 30 de dezembro de 2021, e o valor da obrigação a ser paga, em 03 de outubro de 2022, é de R\$ 55.731.958,06 (cinquenta e cinco milhões e setecentos e trinta e um

	mil e novecentos e cinquenta e oito reais e seis centavos), a ser atualizado até a data do efetivo pagamento.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</li> <li>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</li> <li>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</li> <li>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação;</li> <li>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</li> <li>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</li> </ul> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) se</p>

	escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
<b>“Oferta”</b>	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
<b>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</b>	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
<b>“Operação”</b>	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias e a Emissão dos CRI, à qual os Créditos Imobiliários e a(s) CCI são vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
<b>“Parte Relacionada”</b>	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei 6.404: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.

<b>“Partes”</b>	Os signatários deste instrumento.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários;</li> <li>(ii) CCI;</li> <li>(iii) Garantias;</li> <li>(iv) Conta do Patrimônio Separado e Conta(s) Vinculada(s);</li> <li>(v) Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); e</li> <li>(vii) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos, exclusivamente em decorrência do(s) Fundo(s), após a instituição do regime fiduciário.</li> </ul>
<b>“Períodos de Capitalização”</b>	<p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou</li> <li>(ii) Última Data de Pagamento de Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização.</li> </ul> <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais.</p>
<b>“PIS”</b>	O Programa de Integração Social.
<b>“PMT”</b>	O valor devido aos Titulares dos CRI em um determinado mês, inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização dos CRI, conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste Instrumento.

<b>“Preço de Integralização”</b>	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.13.
<b>“Prêmio de Pagamento Antecipado”</b>	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de amortização extraordinária facultativa ou resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais pela Devedora, cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Lastro.
<b>“Remuneração”</b>	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula Quarta.
<b>“Representantes”</b>	As sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
<b>“Resolução CMN 4.373”</b>	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<b>“Resolução CVM 17”</b>	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
<b>“Resolução CVM 81”</b>	A Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022.
<b>“Retenções”</b>	São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos de cada Integralização (NC) e, portanto, de cada Liberação, a serem disponibilizados à Devedora, conforme previstas no Lastro.
<b>“RFB”</b>	A Receita Federal do Brasil.
<b>“RG”</b>	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
<b>“Securitizadora” ou “Emissora”</b>	A <b>Habitasec</b> .
<b>“Seguro”</b>	O seguro patrimonial contratado pela Devedora ou outra empresa do grupo por ela indicada, às suas expensas, junto à seguradora de primeira linha, idônea e reconhecida no mercado, devidamente aprovada pela Securitizadora, com cobertura de perdas e danos materiais que sejam eventualmente causados ao(s) Imóvel(is) Garantia, incluindo:

	<p>(i) Incêndios, queda de raios, explosões de qualquer natureza e implosão; e</p> <p>(ii) Impactos de veículos terrestres, vendaval, furacão, granizo, fumaça, deslizamento inundações, dentre outras catástrofes naturais.</p>
<b>“Taxa DI”</b>	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
<b>“TED”</b>	Transferência Eletrônica Disponível.
<b>“Termos de Cumprimento das Obrigações Existentes”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <p>(i) Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes 1; e</p> <p>(ii) Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes 2.</p>
<b>“Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes 1”</b>	O termo de quitação das Obrigações Existentes 1, perfeitamente formalizado pela Ourinvest Securitizadora S.A., e cujo teor deve demonstrar, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, a formalização da quitação das Obrigações Existentes 1 e liberação de toda e qualquer garantia vinculada à referida operação, i.e., formalizar que não existe mais qualquer Ônus sobre o(s) Imóvel(is) Garantia.
<b>“Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes 2”</b>	O termo de quitação das Obrigações Existentes 2, perfeitamente formalizado pela Securitizadora, e cujo teor deve demonstrar a formalização da quitação das Obrigações Existentes 2 e liberação de toda e qualquer garantia vinculada à referida operação, i.e., formalizar que não existe mais qualquer Ônus sobre os Direitos Creditórios e sobre o(s) Imóvel(is) Garantia.
<b>“Termo de Emissão” ou “Lastro”</b>	O <i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelo(s) Garantidor(es), na qualidade de garantidor(es).
<b>“Termo de Securitização”</b>	O presente instrumento.

<b>“Titulares dos CRI”</b>	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
<b>“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”</b>	O valor de R\$ 91.147,12 (noventa e um mil, cento e quarenta e sete reais e doze centavos).
<b>“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”</b>	O valor de R\$ 1.770.503,34 (um milhão, setecentos e setenta mil, quinhentos e três reais e trinta e quatro centavos).
<b>“Valor do Fundo de Despesas”</b>	O valor de R\$ 45.573,56 (quarenta e cinco mil, quinhentos e setenta e três reais e cinquenta e seis centavos).
<b>“Valor do Fundo de Reserva”</b>	O valor equivalente a soma das PMT das Notas Comerciais (1ª Série) e Notas Comerciais (2ª Série) no mês de verificação, sendo que, para o período de carência de amortização, será considerada a soma das PMT previstas para o primeiro mês com amortização programada.
<b>“Valor Mínimo Mensal”</b>	É o valor mínimo de recursos oriundos dos Direitos Creditórios futuros que deve ser arrecadado na(s) Conta(s) Vinculada(s), mensalmente. Para os fins deste instrumento, esse valor é aquele definido no Lastro como “Valor Mínimo Mensal”, cujas regras e percentuais aplicáveis estão estipuladas no Lastro.
<b>“Valor Nominal Atualizado”</b>	O valor nominal unitário atualizado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 5.1.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 3.1.

2. **Regras de Interpretação.** O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;



- (iv) Referências a este ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão.

### SEÇÃO III CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) A Emissora, neste ato, emite os CRI, com lastro nas CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento;
- (B) Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos deste instrumento, e serão destinados a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
- (C) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (D) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Isto posto, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes Cláusulas e condições:

### SEÇÃO IV CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram aprovadas na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 2 de março de 2021, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º 256.520/21-5.

#### CLÁUSULA SEGUNDA OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foi adquirida pela Emissora através da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, de acordo com o Termo de Emissão.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total equivalente ao Valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

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

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Emissora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim a dação em pagamento;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.6.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Emissora e Titular da CCI.* Emissora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) imóvel(is) identificado(s) no “**Anexo – Destinação de Recursos**”;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no “**Anexo – Destinação de Recursos**”;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no “**Anexo – Destinação de Recursos**”;
- (vi) *Situação do Registro.* O(s) imóvel(is) está(ão) devidamente formalizado(s) e registrado(s) na(s) respectiva(s) matrícula(s);

- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões), observado o disposto no Termo de Emissão;
- (viii) *Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários (1ª Série).* Atualização monetária com base na variação acumulada do IPCA;
- (ix) *Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários (2ª Série).* Os Créditos Imobiliários (2ª Série) não serão atualizados monetariamente;
- (x) *Remuneração dos Créditos Imobiliários (1ª Série).* Sobre os Créditos Imobiliários (1ª Série) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com o disposto no Termo de Emissão;
- (xi) *Remuneração dos Créditos Imobiliários (2ª Série).* Sobre os Créditos Imobiliários (2ª Série) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com o disposto no Termo de Emissão; e
- (xii) *Titularidade das Notas Comerciais.* A Emissora foi inscrita como titular das Notas Comerciais perante o escriturador das Notas Comerciais.

2.10. Liberação de Recursos. A(s) Integralização(ões) (NC) somente será(ão) realizada(s) quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), de acordo com o Termo de Emissão. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e, então, liberados, pela Emissora à Devedora, por meio da(s) Integralização(ões) (NC), de acordo com a regras estabelecidas no Termo de Emissão e neste instrumento, observadas as Retenções.

### CLÁUSULA TERCEIRA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

Característica	CRI da 1ª Série	CRI da 2ª Série
<b>Emissão</b>	6ª	6ª
<b>Série</b>	1ª	2ª
<b>Quantidade de CRI</b>	76.125 (setenta e seis mil e cento e vinte e cinco) unidades.	55.875 (cinquenta e cinco mil e oitocentos e setenta e cinco) unidades.
<b>Valor Global da Série</b>	R\$ 76.125.000,00 (setenta e seis milhões cento e vinte e cinco mil reais).	R\$ 55.875.000,00 (cinquenta e cinco milhões e oitocentos e setenta e cinco mil reais).

<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>Data de Emissão</b>	05 de outubro de 2022.	05 de outubro de 2022.
<b>Data de Vencimento</b>	24 de outubro de 2034.	24 de outubro de 2034.
<b>Prazo da Emissão</b>	4.402 (quatro mil e quatrocentos e dois) dias contados da Data de Emissão.	4.402 (quatro mil e quatrocentos e dois) dias contados da Data de Emissão.
<b>Local de Emissão</b>	São Paulo, SP.	São Paulo, SP.
<b>Juros Remuneratórios</b>	8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<b>Atualização Monetária</b>	Os CRI serão atualizados mensalmente, com base na variação do IPCA.	Os CRI não serão atualizados monetariamente.
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	De acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.	De acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.
<b>Primeiro pagamento de Amortização Programada</b>	23 de maio de 2024.	23 de maio de 2024.
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.
<b>Primeiro pagamento de Remuneração</b>	23 de novembro de 2022.	23 de novembro de 2022.
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	Todas as Garantias, previstas na Cláusula Oitava.	Todas as Garantias, previstas na Cláusula Oitava.
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim.	
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há.	
<b>Subordinação</b>	Não há subordinação entre as séries de CRI.	
<b>Coobrigação da Emissora</b>	Não há.	
<b>Encargos Moratórios</b>	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.	
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.	
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.	
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de	

	qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme “Anexo – Fatores de Risco”.

3.2. Depósito para Distribuição. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo certo que a distribuição primária será realizada pelo Coordenador Líder.

3.3. Depósito para Negociação. Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.4. Forma de Distribuição dos CRI. A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada, pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 476, a qual é destinada, exclusivamente, a Investidores Profissionais e estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476.

3.4.1. No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.4.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, no ato da subscrição, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (iii) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.5. Restrições de Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.5.1. Negociação dos CRI Adquiridos em Virtude da Garantia Firme: O Coordenador Líder poderá, a qualquer momento, realizar a negociação dos CRI adquiridos em virtude do exercício da garantia firme de colocação, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, nos termos do artigo 13, inciso II, da Instrução CVM n.º 476, sendo certo que: (a) o adquirente dos CRI deve observar a

restrição de negociação prevista neste Termo de Securitização, contada a partir do exercício da garantia firme pelo Coordenador Líder; (b) o Coordenador Líder será responsável pela verificação do cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM n.º 476; e (c) a negociação deve se dar nas mesmas condições da Oferta dos CRI, podendo o valor de transferência ser atualizado em razão da variação do preço dos CRI

3.6. Início da Oferta. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta será informado pelo Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.

3.7. Encerramento da Oferta. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.8. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos.

3.8.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e observado o operacional da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem:

- (i) Receber a totalidade dos CRI por eles subscritos;
- (ii) Receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou
- (iii) Cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

3.8.2. Diante da hipótese prevista na Cláusula 3.8., a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída, sem necessidade de realização de Assembleia para tanto.

3.9. Forma e Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.9.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.



- 3.9.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.
- 3.10. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respeito Boletim de Subscrição (CRI) e serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, nos termos da Cláusula 3.12.
- 3.11. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo de 6 (seis) meses contados da emissão, nos termos da Instrução CVM 476. Caso o prazo de colocação seja prorrogado, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação referida no artigo 8º, da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, conforme o caso. O prazo máximo de colocação dos CRI será até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, conforme definido no artigo 7º-A da Instrução CVM 476.
- 3.12. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Datas de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI) e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste Instrumento, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).
- 3.13. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização, que será correspondente ao: (i) Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; ou (ii) Valor Nominal Unitário atualizado e acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão.
- 3.14. Ágio ou Deságio. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou descontado de eventual deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização. Eventual deságio será descontado do valor a ser liberado à Devedora nos termos do Lastro.
- 3.15. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário.
- 3.16. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no “Anexo – Destinação de Recursos”, e a Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto nesta Cláusula e no referido Anexo.
- 3.16.1. A Devedora se obrigou, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a

comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula e/ou no “Anexo – Destinação de Recursos”, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário.

#### CLÁUSULA QUARTA REMUNERAÇÃO

4.1. Remuneração dos CRI (1ª Série). A remuneração dos CRI (1ª Série) será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, desde a primeira Data de Integralização

4.1.1. Atualização Monetária dos CRI (1ª Série). O Valor Nominal Unitário dos CRI (1ª Série) será atualizado mensalmente pela variação acumulada do IPCA, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira Data de Integralização, calculado de acordo com a fórmula constante no “Anexo – Fórmulas”.

4.1.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI (1ª Série). Os Juros Remuneratórios dos CRI (1ª Série) serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a respectiva fórmula constante no “Anexo – Fórmulas”.

4.2. Remuneração dos CRI (2ª Série). A remuneração dos CRI (2ª Série) será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização.

4.2.1. Atualização Monetária dos CRI (2ª Série). Os CRI (2ª Série) não serão atualizados monetariamente.

4.2.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI (2ª Série). Os Juros Remuneratórios dos CRI (2ª Série) serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a respectiva fórmula constante no “Anexo – Fórmulas”.

#### CLÁUSULA QUINTA AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

5.1. Amortização dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas no Cronograma de Pagamentos, observada a carência.

5.2. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização mensal será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no “Anexo – Fórmulas”.

5.2.1. Os Cronogramas de Pagamentos, inicialmente, são aqueles constantes do “Anexo – Cronograma de Pagamentos” e poderão ser alterados pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

- 5.2.2. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Data de Pagamento imediatamente subsequente.
- 5.3. Amortização Extraordinária e Resgate Total dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados (conforme o caso) com todo e qualquer recurso oriundo dos Créditos Imobiliários, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), de acordo com a Cascata de Pagamentos, nas respectivas Datas de Pagamento.
- 5.3.1. Os recursos recebidos pela Emissora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários serão utilizados pela Emissora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.
- 5.3.2. Os CRI e seu valor de principal serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nas hipóteses de qualquer tipo de pagamento antecipado, cujos recursos serão recebidos pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado que, então, adotará as providências conforme dispostas neste Instrumento.
- 5.3.3. A Amortização Extraordinária ou o Resgate Total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.
- 5.3.4. A Emissora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.
- 5.4. Prêmio de Pagamento Antecipado. O Prêmio de Pagamento Antecipado será devido na hipótese de amortização extraordinária facultativa ou resgate antecipado facultativo, com recursos próprios da Devedora, das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, de forma que, nesse caso, o valor a ser pago para realizar a referida amortização ou liquidação, deverá ser acrescido, ainda, do Prêmio de Pagamento Antecipado.
- 5.5. Cálculo do Resgate Total dos CRI e da Amortização Extraordinária. O cálculo do montante devido pela Emissora em caso de resgate antecipado facultativo total e/ou de amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, bem como do respectivo Prêmio de Pagamento Antecipado, será realizado de acordo com as respectivas fórmulas constantes no “Anexo – Fórmulas”, observada a Cascata de Pagamentos.

## CLÁUSULA SEXTA VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento.

6.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

6.1.2. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e conseqüentemente, pelo resgate antecipado total dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

6.1.3. Observado o disposto acima, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia (CRI) por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

6.1.4. Em caso de vencimento antecipado dos CRI, a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 será comunicada imediatamente.

6.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora deverá efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, atualizações, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), de acordo com o Termo de Emissão e dos Documentos da Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Emissora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.2.1. A B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 será comunicada, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 dias úteis.

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

7.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto no Termo de Emissão a esse respeito, os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e

de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

## CLÁUSULA OITAVA GARANTIAS

8.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas nesta Cláusula Oitava, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

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

8.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Emissora.

8.2.2. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e neste instrumento. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.2.3. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretroatável e entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia (o que vale inclusive para Garantias fiduciárias), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto no Termo de Emissão.

8.2.4. As Garantias deverão estar perfeitamente constituídas na forma e no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia, incluindo as regras de protocolo, registro e/ou averbações previstas nos referidos contratos.

8.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

8.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101 uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas,

sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.7. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora e em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste Instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.8. As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

8.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Emissora autorizada a utilizar o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.10. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.2.11. As Partes concordam que correrão por conta exclusiva da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

- (i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) Formalização das Garantias; e
- (iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.2.12. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora.

- 8.2.13. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe de saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.
- 8.2.14. Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor da Devedora, líquidos de tributos, na Conta da Devedora, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da integral e inequívoca quitação das Obrigações Garantidas.
- 8.2.15. Nenhuma liberação ou substituição de Garantia será realizada se estiver em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ainda que as condições específicas para a respectiva liberação sejam atendidas.
- 8.2.16. Os recursos do(s) Fundo(s) ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e integrarão o Patrimônio Separado.
- 8.3. Fiança. O(s) Fiador(es) compareceu(compareceram) ao Termo de Emissão para prestar a Fiança, solidária, nos termos e condições estipulados no referido instrumento.
- 8.3.1. A Fiança outorgada será válida e eficaz até a quitação integral das Obrigações Garantidas.
- 8.3.2. O(s) Fiador(es) é(são) principal(is) pagador(es) a honrar a Fiança, e renunciou(renunciaram) expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, bem como reconheceu(reconheceram) a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil.
- 8.3.3. O(s) Fiador(es) conhece(m) e concordou(concordaram) com todos os termos, condições e responsabilidades estipuladas nos Documentos da Operação.
- 8.3.4. O(s) Fiador(es) deve(m) cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao envio de simples notificação, pela Emissora, informando o valor para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas.
- 8.3.5. Nos termos do Lastro, a Emissora deverá notificar, prioritariamente, os Fiadores pessoas jurídicas e, após a referida notificação, caso o respectivo pagamento não seja realizado no prazo acima especificado, a Securitizadora, então, notificará os Fiadores pessoas físicas para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas, o que deverá ser cumprido também no prazo previsto na Cláusula 8.3.4.

- 8.3.6. O(s) Fiador(es) pode(m) ser chamado(s) para honrar total ou parcialmente as Obrigações Garantidas, em conjunto ou individualmente (conforme o caso), observadas eventuais instruções específicas da Emissora nesse sentido, se existirem.
- 8.3.7. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Emissora quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas
- 8.4. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela(s) AFI, nos termos do(s) Contrato(s) AFI, observado o disposto abaixo.
- 8.4.1. Nos termos do Lastro, no caso de excussão da AFI, se valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do(s) Imóvel(eis) Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelo(s) Garantidor(es) AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Devedora seguirá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Emissora.
- 8.5. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela(s) CF, nos termos do(s) Contrato(s) CF, observado o disposto abaixo.
- 8.5.1. A celebração do(s) Contrato(s) de CF será realizada com condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, nos termos do(s) respectivo(s) instrumento(s). Uma vez implementada a respectiva condição suspensiva prevista no(s) referido(s) Contrato(s) de Garantia, os respectivos Direitos Creditórios e Conta(s) Vinculada(s) passarão a integrar a referida Garantia
- 8.5.2. A comprovação de implementação da condição suspensiva mencionada acima se dará: (i) com o recebimento do referido Termo de Cumprimento das Obrigações Garantidas 2, pela Securitizadora, o que deverá ocorrer no prazo previsto para tanto neste instrumento; bem como (ii) com a celebração do(s) aditamento(s) ao(s) Contrato(s) de Conta Vinculada, cujo modelo consta no Lastro, no prazo estabelecido para tanto no Lastro, sob pena de vencimento antecipado da Notas Comerciais.
- 8.5.3. A partir da data de implementação da condição suspensiva prevista no(s) Contrato(s) de CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e diretamente pagos na(s) Conta(s) Vinculada(s), e utilizados de acordo com o disposto na Cláusula Nona.
- 8.5.4. Em caso de descumprimento de obrigação pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), não sanada no prazo estipulado para tanto (se aplicável), a Emissora poderá excutir a CF, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.
- 8.6. Fundo de Despesas. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado.



8.6.1. O Fundo de Despesas será inicialmente constituído por conta e ordem da Devedora, por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Emissora, bem como será complementado, também por conta e ordem da Devedora, nos termos previstos no Lastro, sempre em montante suficiente para assegurar a manutenção do Valor do Fundo de Despesas.

8.6.2. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), o que será feito nos termos do Termo de Emissão.

8.6.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Despesas.

8.6.4. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Emissora à Devedora.

8.6.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas do Termo de Emissão, inclusive os Encargos Moratórios e vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.7. Fundos de Reserva. A Operação contará com a garantia dos Fundos de Reserva, mantido na Conta do Patrimônio Separado.

8.7.1. O Fundo de Reserva será inicialmente constituído por conta e ordem da Devedora, por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Emissora, bem como será complementado, também por conta e ordem da Devedora, com desconto de recursos de cada uma das demais Integralizações (NC), sempre em montante suficiente para assegurar a manutenção do Valor do Fundo de Reserva.

8.7.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação.

8.7.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Reserva.

8.7.4. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Emissora à Devedora.

8.7.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas do Termo de Emissão, inclusive os Encargos Moratórios e vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.8. Seguro. A Operação contará com o Seguro com cobertura suficiente para a reconstrução do(s) Imóvel(is) Garantia, no estado anterior ao sinistro, com base no valor da construção do(s) Imóvel(is) Garantia à época da contratação dos referidos seguro, nos termos da respectiva apólice.

8.8.1. A Devedora, ou outra empresa do grupo por ela indicada, se obrigou(ram) a endossar à Emissora, bem como manter endossado durante todo o prazo da Operação, a apólice do Seguro, indicando esta como única beneficiária, de forma que, se aplicável, a seguradora realize, em caráter irrevogável e irretratável e até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, quaisquer pagamentos a título de indenização referentes ao Seguro, única e exclusivamente, na Conta do Patrimônio Separado.

8.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, caso quaisquer recursos oriundos do Seguro sejam pagos diretamente à Devedora, em conta diversa à Conta do Patrimônio Separado, a Devedora se obrigou a repassar os referidos recursos à Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse acima previsto a Devedora estará sujeita às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas no Termo de Emissão, inclusive os Encargos Moratórios e vencimento antecipado das Notas Comerciais.

#### **CLÁUSULA NONA ADMINISTRAÇÃO DA(S) CONTA(S) VINCULADA(S)**

9.1. Administração da(s) Conta(s) Vinculada(s). A partir da data de implementação da condição suspensiva prevista no(s) Contrato(s) de CF, a Emissora assumirá a gestão dos recursos depositados e existentes na(s) Conta(s) Vinculada(s), mediante instruções ou ordens a serem comunicadas ao Banco Depositário acerca das movimentações e transferências de recursos da(s) Conta(s) Vinculada(s), em estrito cumprimento ao disposto neste instrumento, no(s) Contrato(s) de Conta Vinculada e nos Documentos da Operação.

9.2. Movimentação da(s) Conta(s) Vinculada(s). A movimentação da(s) Conta(s) Vinculada(s) caberá, exclusivamente, ao Banco Depositário de acordo com as orientações expressas da Emissora.

9.2.1. A Emissora será a única autorizada a transmitir instruções ou ordens ao Banco Depositário em relação às movimentações, ordens de bloqueio e de transferência de recursos da(s) Conta(s) Vinculada(s).

9.3. Restrições à Movimentação. A partir da data de implementação da condição suspensiva prevista no(s) Contrato(s) de CF, o(s) Garantidor(es) CF não terão direito de movimentar os recursos depositados na(s)

Conta(s) Vinculada(s), ficando proibido(s) de fornecer quaisquer instruções diretamente ao Banco Depositário relativas às Conta(s) Vinculada(s), sem a prévia e expressa anuência da Emissora.

9.3.1. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, eventuais recursos remanescentes na(s) Conta(s) Vinculada(s) deverão ser transferidos à Devedora. Para tanto, a Emissora emitirá ordem ao Banco Depositário para que este realize a transferência de tais recursos para a Conta da Devedora. A ordem de transferência aqui prevista deve ser dada pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados do encerramento do Patrimônio Separado e, uma vez realizada a transferência aqui mencionada a(s) Conta(s) Vinculada(s) serão encerradas.

## CLÁUSULA DEZ

### VALOR MÍNIMO MENSAL, ÍNDICE DE LIQUIDEZ, AVALIAÇÃO DAS GARANTIAS E COVENANTS

10.1. Valor Mínimo Mensal, Índice de Liquidez e Utilização dos Direitos Creditórios. Nos termos do Lastro, a partir da 2ª (segunda) Data de Verificação (inclusive), o somatório dos recebíveis futuros a serem arrecadados na(s) Conta(s) Vinculada(s), por meio de boletos de emissão do(s) Garantidor(es) CF faturados aos devedores dos Direitos Creditórios deverá corresponder, mensalmente, no mínimo, ao Valor Mínimo Mensal.

10.1.1. Sempre e quando, o Valor Mínimo Mensal e o Índice de Liquidez estejam atendidos e sempre e quando a Devedora e o(s) Garantidor(es) estiverem adimplentes com todas as suas obrigações previstas no âmbito dos Documentos da Operação, os recursos creditados na(s) Conta(s) Vinculada(s) deverão ser integralmente liberados à Devedora, pelo Banco Depositário, de forma automática, diariamente, mediante transferência para a Conta da Devedora, nos termos do(s) Contrato(s) de Conta Vinculada.

10.1.2. Uma vez verificado o descumprimento do Valor Mínimo Mensal, do Índice de Liquidez e/ou de qualquer outra obrigação assumida pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos Documentos da Operação, e até que o respectivo descumprimento seja comprovadamente sanado, os recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios disponíveis na(s) Conta(s) Vinculada(s) permanecerão retidos.

10.2. Verificação do Valor Mínimo Mensal. A partir da segunda Data de Verificação (inclusive), ou seja, a partir de dezembro de 2022, o cumprimento do Valor Mínimo Mensal será atestado pela Securitizadora, mensalmente, nas respectivas Datas de Verificação.

10.3. Descumprimento do Valor Mínimo Mensal. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 10.1.2., caso seja constatado, a qualquer tempo, que o Valor Mínimo Mensal foi descumprido, por 2 (duas) vezes consecutivas ou 3 (três) vezes alternadas, dentro de um período de 12 (doze) meses, tal ocorrência implicará em um Evento de Vencimento Antecipado.

10.4. Índice de Liquidez. A partir da 3ª (terceira) Data de Verificação (inclusive), ou seja, a partir de janeiro de 2023, o Índice de Liquidez deverá ser observado, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

10.5. Verificação do Índice de Liquidez. A Emissora será responsável por verificar, mensalmente, o cumprimento do Índice de Liquidez, nas respectivas Datas de Verificação.

10.6. Descumprimento do Índice de Liquidez. Caso seja constatado, a qualquer tempo, que o Índice de Liquidez foi descumprido, por 2 (duas) vezes consecutivas ou 3 (três) vezes alternadas, dentro de um período de 12 (doze) meses, tal ocorrência implicará em um Evento de Vencimento Antecipado.

10.7. Covenants. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações assumidos no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, a Devedora e o(s) Garantidor(es) deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que o *covenant* previsto na cláusula 7.7 do Termo de Emissão seja respeitado.

10.7.1. A Emissora será responsável pela verificação do covenant estabelecido na Cláusula 10.7, em cada Data de Verificação sempre e quando receba as informações necessária para tanto, em tempo hábil.

#### **CLÁUSULA ONZE** **OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

11.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Instrumento, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviar ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o último dia de setembro de cada ano;
- (iii) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iv) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus e do(s) Garantidor(es) de demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

- (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por ela entregues), nos termos da legislação vigente;
- (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações:
- (a) Alheios ao objeto social definido em seu estatuto social;

- (b) Que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social;  
ou
  - (c) Que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ii) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
  - (iii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
  - (iv) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
  - (v) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
  - (vi) Manter:
    - (a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
    - (b) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
    - (c) Em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

- (vii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (viii) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (ix) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (x) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xi) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência; e
- (xiii) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021.

11.1.1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade,

validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste instrumento.

11.2. Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) A elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

11.3. Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

11.3.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) Os Representantes que assinam os Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado;
- (v) Os Créditos Imobiliários e as Garantias 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 e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) 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, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
  - (vii) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
  - (viii) Os 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;
  - (ix) A celebração deste instrumento e o cumprimento de suas obrigações:
    - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos;
    - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
    - (c) Não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e
    - (d) Não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
  - (x) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Emissora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) Contratante, devedor/cedente ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:

- (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
  - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
  - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
- (xi) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
  - (xii) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
  - (xiii) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
  - (xiv) Assegura a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
  - (xv) Assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e
  - (xvi) Assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3.

11.3.2. A Emissora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

#### **CLÁUSULA DOZE PATRIMÔNIO SEPARADO**

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste instrumento;
- (ii) Está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e
- (iii) Não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste instrumento.

12.4. Responsabilidade da Emissora. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da MP 2.158-35.

12.4.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

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

12.5. Responsabilidade da Devedora e da Emissora. A Emissora se obriga a arcar com as todas as despesas da Operação, cujo valor será retido do valor a ser disponibilizado à Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas no Termo de Emissão e neste instrumento, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

12.6. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas

pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

12.7. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Termo de Emissão e deste instrumento, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta do Patrimônio Separado, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

12.7.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Emissora, sem necessidade de autorização prévia.

12.7.2. Os recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado somente podem ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

12.7.3. Não serão devidos pela Emissora à Devedora ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos mantidos ou decorrentes de quaisquer outros recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado.

12.7.4. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

12.8. Insuficiência. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias. A Assembleia será instalada

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.8.2. Adicionalmente, deverão ser observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430. A Assembleia acima prevista deliberará, 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 nº 60/21.

12.8.3. Independentemente da realização da referida Assembleia Geral descrita na Cláusula 12.8.2., ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, e dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste Instrumento, não estando os prestadores de serviços desta Emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.8.4. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

12.9. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples (PDF) do Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente do Termo de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos;
- (ii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e
- (iii) A Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.10. Remuneração da Emissora. A Emissora, ou empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento mensal da taxa de administração, no valor de 3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela ser paga, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida remuneração será corrigida anualmente, pela variação positiva do IPCA. Serão acrescidos à remuneração os valores dos tributos que incidem sobre esses serviços, tais como ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora.

12.10.1. A remuneração da Emissora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.10.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Emissora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

12.10.3. No caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Devedora, ou de qualquer reestruturação das condições da Operação, que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, como dispêndio de hora homem por parte da Emissora às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das garantias, (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, Garantidor(es), titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; será devida à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior.

12.11. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, aquelas indicadas no “**Anexo – Despesas da Operação**” do Lastro como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Emissão.

12.12. Despesas de Responsabilidade de Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no “**Anexo – Despesas da Operação**” do Lastro como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto no Termo de Emissão.

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

12.12.2. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

- (i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas

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

#### **CLÁUSULA TREZE AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

13.2. **Declarações.** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (ii) Aceita integralmente este instrumento, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este instrumento e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste instrumento e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) Verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente instrumento, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, observando

manutenção de sua suficiência e exequibilidade, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste instrumento;

- (vi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) Exceto conforme indicado em contrário neste instrumento, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (ix) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo **“Anexo – Outras Emissões do Agente Fiduciário”**
- (xi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xii) Não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

13.3. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;



- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Emissora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, custodiado na Instituição Custodiante, e registrado junto à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem

- dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora ou do(s) Garantidor(es), conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
  - (xvi) Calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
  - (xvii) Fornecer à Emissora nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei 14.430;
  - (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
  - (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
  - (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
  - (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem 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; e
  - (xxii) Deverá 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.

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

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários a título do exercício das funções de agente fiduciário dos CRI: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do

vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequente. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (ii) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

13.5.1. As parcelas citadas no item (ii) acima serão reajustadas 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, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

13.5.2. 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 SRE nº 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original 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.

13.5.3. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

13.5.4. As parcelas citadas na Cláusula 13.5 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.

13.5.5. As parcelas citadas na Cláusula 13.5 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

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

13.6. Despesas. A Emissora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo

Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;
- (vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações;
- (vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021-SRE;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e
- (x) Custos e despesas relacionadas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

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

13.6.2. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

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

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

13.7. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

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

13.7.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.7., cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.7.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

13.7.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.7.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.7.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

#### **CLÁUSULA QUATORZE** **ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

14.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto nesta Cláusulas 14.1. e seguintes.

14.1.1. Em até 2 (dois) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

14.1.2. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

14.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

- (iii) Não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, à Instituição Custodiante, e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

14.2.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

14.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 14.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

14.2.3. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

14.2.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

14.2.5. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

14.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

## CLÁUSULA QUINZE ASSEMBLEIAS

15.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60.

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado das Notas Comerciais;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Emissora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma da Cláusula Dezessete, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia



será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

15.3.4. A Assembleia será instalada:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

15.3.5. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404.

15.4. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.4.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 81.

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

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

15.6. Representantes da Emissora. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.7. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e 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.

15.8. Deliberações. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e em segunda convocação, por Titulares dos CRI representando, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia.

15.8.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de Recompra Compulsória do Contrato de Cessão deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, seja em primeira convocação da Assembleia ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

15.8.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI presentes.

15.9. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.10. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste instrumento, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.11. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que, e, somente nas hipóteses expressamente previstas neste instrumento.

15.12. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

15.13. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

15.14. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes 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

15.15. 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.

#### **CLÁUSULA DEZESSEIS** **TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

16.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no “**Anexo – Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI**”, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

#### **CLÁUSULA DEZESSETE** **PUBLICIDADE**

17.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou

regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<http://habitasec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo quinto do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

17.1.1. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

17.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

#### **CLÁUSULA DEZOITO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

18.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo quarto do art. 18 da Lei 10.931, e registrado na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei 14.430.

#### **CLÁUSULA DEZENOVE COMUNICAÇÕES**

19.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devem ser feitos por escrito serão considerados entregues mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através de correio eletrônico ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano

São Paulo, SP

CEP 01.452-902

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

Telefone: (11) 3074-4900

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

##### **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar – Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo – SP

At: Ana Eugênia de Jesus Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

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

19.1.1. As Partes obrigam-se a manter uma à outra informadas, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pelas Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

19.1.2. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

19.1.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

19.1.4. Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema

## CLÁUSULA VINTE DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

20.2. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

20.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

20.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

20.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

20.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

20.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

20.7. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados ao presente Termo de Securitização.

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

20.8.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

20.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar o instrumento próprio de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias, (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja o erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s);
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados; e
- (x) Na ocorrência de quaisquer hipóteses listadas no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60.

20.9. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

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

20.11. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, em até 3 (três) Dias Úteis contados da confirmação, pelo Agente Fiduciário, de que a quitação aqui mencionada ocorreu, sendo certo que tal verificação pelo Agente Fiduciário deverá ser concluída em até 3 (três) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

20.12. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial aos Encargos Moratórios.

20.13. Prorrogação de Prazos. Para os fins deste Contrato, todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

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

20.15. Execução Específica. As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações assumidas neste instrumento, conforme o disposto nos artigos 536 a 537 e 815 do Código de Processo Civil.

20.16. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

20.17. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

20.18. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 983, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados



que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

20.18.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

20.18.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

20.19. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 05 de outubro de 2022.

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)  
(página de assinaturas e anexos a seguir)*

## PÁGINA DE ASSINATURAS

---

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

NOME: JOÃO VITOR MONTEIRO CENTENO RISQUES  
CARGO: PROCURADOR  
CPF N.º: 127.343.757-88

NOME: DANIELA ANGELA RODRIGUES  
CARGO: DIRETORA  
CPF N.º: 277.178.668-03

---

### VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NOME: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA  
CARGO: PROCURADORA  
CPF N.º: 446.451.268-22

NOME: TATIANA SCARPARO ARAUJO  
CARGO: PROCURADORA  
CPF N.º: 396.270.368-38

### TESTEMUNHAS

---

NOME: GUILHERME MARCUCI MACHADO  
CPF N.º: 373.237.308-80

NOME: JOYCE FERNANDA GREGO DE MORAES  
CPF N.º: 375.477.508-18

**ANEXO**  
**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**  
**(CRI) 1ª SÉRIE**

Período:	Data de Pagamento do CRI	Valor da 6ªE 1ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VN/a) - 6ªE 1ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	05/10/2022	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00		
1	25/10/2022	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Incorp
2	23/11/2022	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	23/12/2022	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	24/01/2023	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	23/02/2023	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/03/2023	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	25/04/2023	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	23/05/2023	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/06/2023	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	25/07/2023	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	23/08/2023	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	25/09/2023	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	24/10/2023	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	23/11/2023	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	26/12/2023	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	23/01/2024	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	23/02/2024	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	25/03/2024	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	23/04/2024	R\$76.125.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	23/05/2024	R\$75.742.025,70	R\$994,97	0,5031%	Sim
21	25/06/2024	R\$75.381.130,17	R\$990,23	0,4765%	Sim
22	23/07/2024	R\$74.968.515,93	R\$984,81	0,5474%	Sim
23	23/08/2024	R\$74.626.538,75	R\$980,32	0,4562%	Sim
24	24/09/2024	R\$74.257.670,30	R\$975,47	0,4943%	Sim
25	23/10/2024	R\$73.861.958,02	R\$970,27	0,5329%	Sim
26	25/11/2024	R\$73.487.624,73	R\$965,35	0,5068%	Sim
27	24/12/2024	R\$73.086.659,59	R\$960,09	0,5456%	Sim
28	23/01/2025	R\$72.659.141,38	R\$954,47	0,5849%	Sim
29	25/02/2025	R\$72.299.904,89	R\$949,75	0,4944%	Sim
30	25/03/2025	R\$71.820.176,09	R\$943,45	0,6635%	Sim
31	23/04/2025	R\$71.361.033,71	R\$937,42	0,6393%	Sim
32	23/05/2025	R\$70.945.562,04	R\$931,96	0,5822%	Sim
33	24/06/2025	R\$70.527.256,23	R\$926,47	0,5896%	Sim
34	23/07/2025	R\$70.106.096,96	R\$920,93	0,5972%	Sim
35	25/08/2025	R\$69.727.780,09	R\$915,96	0,5396%	Sim
36	23/09/2025	R\$69.301.167,19	R\$910,36	0,6118%	Sim
37	23/10/2025	R\$68.894.235,73	R\$905,01	0,5872%	Sim
38	25/11/2025	R\$68.506.861,92	R\$899,93	0,5623%	Sim
39	23/12/2025	R\$68.049.595,13	R\$893,92	0,6675%	Sim
40	23/01/2026	R\$67.611.534,51	R\$888,16	0,6437%	Sim
41	24/02/2026	R\$67.148.452,02	R\$882,08	0,6849%	Sim
42	24/03/2026	R\$66.682.361,54	R\$875,96	0,6941%	Sim
43	23/04/2026	R\$66.213.243,51	R\$869,80	0,7035%	Sim
44	25/05/2026	R\$65.762.656,23	R\$863,88	0,6805%	Sim
45	23/06/2026	R\$65.287.564,16	R\$857,64	0,7224%	Sim
46	23/07/2026	R\$64.851.945,53	R\$851,91	0,6672%	Sim
47	25/08/2026	R\$64.434.361,33	R\$846,43	0,6439%	Sim
48	23/09/2026	R\$63.950.641,18	R\$840,07	0,7507%	Sim
49	23/10/2026	R\$63.484.619,57	R\$833,95	0,7287%	Sim
50	24/11/2026	R\$63.015.419,00	R\$827,79	0,7391%	Sim
51	23/12/2026	R\$62.543.017,77	R\$821,58	0,7497%	Sim
52	25/01/2027	R\$62.067.394,07	R\$815,34	0,7605%	Sim
53	23/02/2027	R\$61.548.078,70	R\$808,51	0,8367%	Sim
54	23/03/2027	R\$61.045.610,39	R\$801,91	0,8164%	Sim
55	23/04/2027	R\$60.559.772,13	R\$795,53	0,7959%	Sim
56	25/05/2027	R\$60.090.361,68	R\$789,36	0,7751%	Sim
57	23/06/2027	R\$59.578.424,61	R\$782,64	0,8519%	Sim
58	23/07/2027	R\$59.101.999,99	R\$776,38	0,7997%	Sim
59	24/08/2027	R\$58.622.170,14	R\$770,08	0,8119%	Sim
60	23/09/2027	R\$58.119.800,40	R\$763,48	0,8570%	Sim
61	25/10/2027	R\$57.614.003,74	R\$756,83	0,8703%	Sim
62	23/11/2027	R\$57.067.211,72	R\$749,65	0,9491%	Sim
63	23/12/2027	R\$56.572.838,25	R\$743,16	0,8663%	Sim
64	25/01/2028	R\$56.093.379,47	R\$736,86	0,8475%	Sim
65	23/02/2028	R\$55.573.759,60	R\$730,03	0,9263%	Sim

Período:	Data de Pagamento do CRI	Valor da 6ª Série 1ª	Preço Unitário (P.U.) (VNA) - 6ª Série 1ª	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
66	23/03/2028	R\$55.014.379,63	R\$722,68	1,0066%	
67	25/04/2028	R\$54.487.399,37	R\$715,76	0,9579%	Sim
68	23/05/2028	R\$53.921.316,74	R\$708,33	1,0389%	Sim
69	23/06/2028	R\$53.404.458,03	R\$701,54	0,9585%	Sim
70	25/07/2028	R\$52.883.905,09	R\$694,70	0,9747%	Sim
71	23/08/2028	R\$52.342.391,81	R\$687,58	1,0240%	Sim
72	25/09/2028	R\$51.814.247,76	R\$680,65	1,0090%	Sim
73	24/10/2028	R\$51.248.552,30	R\$673,22	1,0918%	Sim
74	23/11/2028	R\$50.679.182,30	R\$665,74	1,1110%	Sim
75	26/12/2028	R\$50.139.150,49	R\$658,64	1,0656%	Sim
76	23/01/2029	R\$49.546.239,92	R\$650,85	1,1825%	Sim
77	23/02/2029	R\$48.981.958,78	R\$643,44	1,1389%	Sim
78	23/03/2029	R\$48.397.865,88	R\$635,77	1,1925%	Sim
79	24/04/2029	R\$47.825.751,12	R\$628,25	1,1821%	Sim
80	23/05/2029	R\$47.234.147,95	R\$620,48	1,2370%	Sim
81	25/06/2029	R\$46.669.492,80	R\$613,06	1,1954%	Sim
82	24/07/2029	R\$46.085.587,95	R\$605,39	1,2511%	Sim
83	23/08/2029	R\$45.512.723,50	R\$597,87	1,2430%	Sim
84	25/09/2029	R\$44.935.764,50	R\$590,29	1,2677%	Sim
85	23/10/2029	R\$44.310.749,93	R\$582,08	1,3909%	Sim
86	23/11/2029	R\$43.710.754,93	R\$574,20	1,3541%	Sim
87	26/12/2029	R\$43.120.916,39	R\$566,45	1,3494%	Sim
88	23/01/2030	R\$42.484.704,52	R\$558,09	1,4754%	Sim
89	25/02/2030	R\$41.899.956,93	R\$550,41	1,3764%	Sim
90	25/03/2030	R\$41.242.566,19	R\$541,77	1,5690%	Sim
91	23/04/2030	R\$40.608.201,24	R\$533,44	1,5381%	Sim
92	23/05/2030	R\$39.982.949,33	R\$525,23	1,5397%	Sim
93	25/06/2030	R\$39.366.466,36	R\$517,13	1,5419%	Sim
94	23/07/2030	R\$38.719.914,99	R\$508,64	1,6424%	Sim
95	23/08/2030	R\$38.107.030,94	R\$500,58	1,5829%	Sim
96	24/09/2030	R\$37.477.139,87	R\$492,31	1,6530%	Sim
97	23/10/2030	R\$36.830.529,44	R\$483,82	1,7253%	Sim
98	25/11/2030	R\$36.191.514,60	R\$475,42	1,7350%	Sim
99	24/12/2030	R\$35.536.134,29	R\$466,81	1,8109%	Sim
100	23/01/2031	R\$34.864.702,59	R\$457,99	1,8894%	Sim
101	27/02/2031	R\$34.223.006,30	R\$449,56	1,8405%	Sim
102	25/03/2031	R\$33.520.750,29	R\$440,34	2,0520%	Sim
103	23/04/2031	R\$32.825.307,05	R\$431,20	2,0747%	Sim
104	23/05/2031	R\$32.146.964,18	R\$422,29	2,0665%	Sim
105	24/06/2031	R\$31.463.993,99	R\$413,32	2,1245%	Sim
106	23/07/2031	R\$30.776.364,94	R\$404,29	2,1854%	Sim
107	25/08/2031	R\$30.104.114,12	R\$395,46	2,1843%	Sim
108	23/09/2031	R\$29.407.208,64	R\$386,30	2,3150%	Sim
109	23/10/2031	R\$28.715.135,73	R\$377,21	2,3534%	Sim
110	25/11/2031	R\$28.027.480,14	R\$368,18	2,3947%	Sim
111	23/12/2031	R\$27.307.275,17	R\$358,72	2,5696%	Sim
112	23/01/2032	R\$26.591.291,09	R\$349,31	2,6220%	Sim
113	24/02/2032	R\$25.861.757,20	R\$339,73	2,7435%	Sim
114	23/03/2032	R\$25.127.484,54	R\$330,08	2,8392%	Sim
115	23/04/2032	R\$24.396.631,02	R\$320,48	2,9086%	Sim
116	25/05/2032	R\$23.668.745,08	R\$310,92	2,9836%	Sim
117	23/06/2032	R\$22.920.227,48	R\$301,09	3,1625%	Sim
118	23/07/2032	R\$22.181.788,96	R\$291,39	3,2218%	Sim
119	24/08/2032	R\$21.438.072,47	R\$281,62	3,3528%	Sim
120	23/09/2032	R\$20.682.051,66	R\$271,69	3,5265%	Sim
121	25/10/2032	R\$19.920.873,65	R\$261,69	3,6804%	Sim
122	23/11/2032	R\$19.141.521,52	R\$251,45	3,9122%	Sim
123	23/12/2032	R\$18.376.074,76	R\$241,39	3,9989%	Sim
124	25/01/2033	R\$17.611.149,37	R\$231,35	4,1626%	Sim
125	23/02/2033	R\$16.829.023,22	R\$221,07	4,4411%	Sim
126	23/03/2033	R\$16.025.114,12	R\$210,51	4,7769%	Sim
127	25/04/2033	R\$15.232.168,84	R\$200,09	4,9481%	Sim
128	24/05/2033	R\$14.433.814,49	R\$189,61	5,2412%	Sim
129	23/06/2033	R\$13.630.014,18	R\$179,05	5,5689%	Sim
130	25/07/2033	R\$12.825.174,01	R\$168,48	5,9049%	Sim
131	23/08/2033	R\$12.010.400,36	R\$157,77	6,3529%	Sim
132	23/09/2033	R\$11.193.984,03	R\$147,05	6,7976%	Sim
133	25/10/2033	R\$10.368.083,23	R\$136,20	7,3781%	Sim
134	23/11/2033	R\$9.529.792,03	R\$125,19	8,0853%	Sim
135	23/12/2033	R\$8.695.645,58	R\$114,23	8,7530%	Sim
136	24/01/2034	R\$7.855.537,09	R\$103,19	9,6613%	Sim
137	23/02/2034	R\$7.004.303,09	R\$92,01	10,8361%	Sim

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão da Habitase

Securizadora S.A.

Este documento foi assinado digitalmente por Joyce Fernanda Grego De Moraes, Daniela Angela Rodrigues, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques, Brenda Ribeiro De Oliveira, Guilherme Marcuci Machado e Tatiana Scarpato Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4D17-09A5-13D3-2A23.

Período:	Data de Pagamento do CRI	Valor da 6ª E 1ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 6ª E 1ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
138	23/03/2034	R\$6.147.539,81	R\$80,76	12,2320%	
139	25/04/2034	R\$5.287.214,73	R\$69,45	13,9946%	Sim
140	23/05/2034	R\$4.417.575,45	R\$58,03	16,4480%	Sim
141	23/06/2034	R\$3.546.889,51	R\$46,59	19,7096%	Sim
142	25/07/2034	R\$2.669.980,37	R\$35,07	24,7233%	Sim
143	23/08/2034	R\$1.785.933,13	R\$23,46	33,1106%	Sim
144	25/09/2034	R\$896.437,58	R\$11,78	49,8056%	Sim
145	24/10/2034	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

### CRI (2ª SÉRIE)

Período:	Data de Pagamento do CRI	Valor da 6ª E 2ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 6ª E 2ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	05/10/2022	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00		
1	25/10/2022	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Incorp
2	23/11/2022	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	23/12/2022	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	24/01/2023	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	23/02/2023	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/03/2023	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	25/04/2023	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	23/05/2023	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/06/2023	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	25/07/2023	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	23/08/2023	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	25/09/2023	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	24/10/2023	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	23/11/2023	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	26/12/2023	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	23/01/2024	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	23/02/2024	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	25/03/2024	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	23/04/2024	R\$55.875.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	23/05/2024	R\$55.506.378,41	R\$993,40	0,6597%	Sim
21	25/06/2024	R\$55.144.298,20	R\$986,92	0,6523%	Sim
22	23/07/2024	R\$54.766.029,80	R\$980,15	0,6860%	Sim
23	23/08/2024	R\$54.409.222,07	R\$973,77	0,6515%	Sim
24	24/09/2024	R\$54.043.841,81	R\$967,23	0,6715%	Sim
25	23/10/2024	R\$53.669.963,16	R\$960,54	0,6918%	Sim
26	25/11/2024	R\$53.302.359,35	R\$953,96	0,6849%	Sim
27	24/12/2024	R\$52.926.351,98	R\$947,23	0,7054%	Sim
28	23/01/2025	R\$52.542.019,71	R\$940,35	0,7262%	Sim
29	25/02/2025	R\$52.178.218,02	R\$933,84	0,6924%	Sim
30	25/03/2025	R\$51.777.557,28	R\$926,67	0,7679%	Sim
31	23/04/2025	R\$51.382.997,02	R\$919,61	0,7620%	Sim
32	23/05/2025	R\$51.001.479,35	R\$912,78	0,7425%	Sim
33	24/06/2025	R\$50.618.866,38	R\$905,93	0,7502%	Sim
34	23/07/2025	R\$50.235.154,97	R\$899,06	0,7580%	Sim
35	25/08/2025	R\$49.864.098,78	R\$892,42	0,7386%	Sim
36	23/09/2025	R\$49.478.220,50	R\$885,52	0,7739%	Sim
37	23/10/2025	R\$49.098.008,72	R\$878,71	0,7684%	Sim
38	25/11/2025	R\$48.723.376,49	R\$872,01	0,7630%	Sim
39	23/12/2025	R\$48.327.553,27	R\$864,92	0,8124%	Sim
40	23/01/2026	R\$47.937.263,73	R\$857,94	0,8076%	Sim
41	24/02/2026	R\$47.539.291,28	R\$850,82	0,8302%	Sim
42	24/03/2026	R\$47.140.230,77	R\$843,67	0,8394%	Sim
43	23/04/2026	R\$46.740.079,23	R\$836,51	0,8489%	Sim
44	25/05/2026	R\$46.345.232,22	R\$829,44	0,8448%	Sim
45	23/06/2026	R\$45.942.907,15	R\$822,24	0,8681%	Sim
46	23/07/2026	R\$45.552.061,80	R\$815,25	0,8507%	Sim
47	25/08/2026	R\$45.166.278,46	R\$808,35	0,8469%	Sim
48	23/09/2026	R\$44.760.730,13	R\$801,09	0,8979%	Sim
49	23/10/2026	R\$44.360.200,60	R\$793,92	0,8948%	Sim
50	24/11/2026	R\$43.958.521,20	R\$786,73	0,9055%	Sim
51	23/12/2026	R\$43.555.688,61	R\$779,52	0,9164%	Sim
52	25/01/2027	R\$43.151.699,53	R\$772,29	0,9275%	Sim
53	23/02/2027	R\$42.734.736,84	R\$764,83	0,9663%	Sim
54	23/03/2027	R\$42.322.540,67	R\$757,45	0,9645%	Sim
55	23/04/2027	R\$41.915.011,34	R\$750,16	0,9629%	Sim
56	25/05/2027	R\$41.512.050,83	R\$742,94	0,9614%	Sim
57	23/06/2027	R\$41.096.511,83	R\$735,51	1,0010%	Sim
58	23/07/2027	R\$40.691.089,43	R\$728,25	0,9865%	Sim

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão da Habitase

Securizadora S.A.

Este documento foi assinado digitalmente por Joyce Fernanda Grego De Moraes, Daniela Angela Rodrigues, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques, Brenda Ribeiro De Oliveira, Guilherme Marcuci Machado e Tatiana Scarparo Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4D17-09A5-13D3-2A23.

Período:	Data de Pagamento do CRI	Valor da 6ª E 2ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNA) - 6ª E 2ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
59	24/08/2027	R\$40.284.447,59	R\$720,97	0,9993%	
60	23/09/2027	R\$39.871.067,11	R\$713,58	1,0262%	Sim
61	25/10/2027	R\$39.456.499,85	R\$706,16	1,0398%	Sim
62	23/11/2027	R\$39.029.940,27	R\$698,52	1,0811%	Sim
63	23/12/2027	R\$38.618.302,00	R\$691,16	1,0547%	Sim
64	25/01/2028	R\$38.210.713,74	R\$683,86	1,0554%	Sim
65	23/02/2028	R\$37.791.379,78	R\$676,36	1,0974%	Sim
66	23/03/2028	R\$37.360.495,67	R\$668,64	1,1402%	Sim
67	25/04/2028	R\$36.938.720,82	R\$661,10	1,1289%	Sim
68	23/05/2028	R\$36.505.622,24	R\$653,34	1,1725%	Sim
69	23/06/2028	R\$36.086.391,30	R\$645,84	1,1484%	Sim
70	25/07/2028	R\$35.665.899,39	R\$638,32	1,1652%	Sim
71	23/08/2028	R\$35.239.259,52	R\$630,68	1,1962%	Sim
72	25/09/2028	R\$34.816.219,59	R\$623,11	1,2005%	Sim
73	24/10/2028	R\$34.382.374,17	R\$615,34	1,2461%	Sim
74	23/11/2028	R\$33.947.342,62	R\$607,56	1,2653%	Sim
75	26/12/2028	R\$33.520.416,85	R\$599,92	1,2576%	Sim
76	23/01/2029	R\$33.078.440,51	R\$592,01	1,3185%	Sim
77	23/02/2029	R\$32.644.372,31	R\$584,24	1,3122%	Sim
78	23/03/2029	R\$32.204.589,06	R\$576,37	1,3472%	Sim
79	24/04/2029	R\$31.768.012,12	R\$568,56	1,3556%	Sim
80	23/05/2029	R\$31.325.832,90	R\$560,64	1,3919%	Sim
81	25/06/2029	R\$30.891.022,11	R\$552,86	1,3880%	Sim
82	24/07/2029	R\$30.450.674,06	R\$544,98	1,4255%	Sim
83	23/08/2029	R\$30.013.230,96	R\$537,15	1,4366%	Sim
84	25/09/2029	R\$29.574.472,11	R\$529,30	1,4619%	Sim
85	23/10/2029	R\$29.122.247,66	R\$521,20	1,5291%	Sim
86	23/11/2029	R\$28.676.821,63	R\$513,23	1,5295%	Sim
87	26/12/2029	R\$28.234.043,12	R\$505,31	1,5440%	Sim
88	23/01/2030	R\$27.778.337,41	R\$497,15	1,6140%	Sim
89	25/02/2030	R\$27.336.660,20	R\$489,25	1,5900%	Sim
90	25/03/2030	R\$26.874.882,62	R\$480,98	1,6892%	Sim
91	23/04/2030	R\$26.419.325,56	R\$472,83	1,6951%	Sim
92	23/05/2030	R\$25.966.139,72	R\$464,72	1,7154%	Sim
93	25/06/2030	R\$25.515.207,98	R\$456,65	1,7366%	Sim
94	23/07/2030	R\$25.055.933,57	R\$448,43	1,8000%	Sim
95	23/08/2030	R\$24.605.695,09	R\$440,37	1,7969%	Sim
96	24/09/2030	R\$24.150.671,39	R\$432,23	1,8493%	Sim
97	23/10/2030	R\$23.690.972,47	R\$424,00	1,9035%	Sim
98	25/11/2030	R\$23.233.197,44	R\$415,81	1,9323%	Sim
99	24/12/2030	R\$22.770.864,55	R\$407,53	1,9900%	Sim
100	23/01/2031	R\$22.304.087,10	R\$399,18	2,0499%	Sim
101	27/02/2031	R\$21.845.194,76	R\$390,97	2,0574%	Sim
102	25/03/2031	R\$21.369.906,71	R\$382,46	2,1757%	Sim
103	23/04/2031	R\$20.896.373,98	R\$373,98	2,2159%	Sim
104	23/05/2031	R\$20.427.332,30	R\$365,59	2,2446%	Sim
105	24/06/2031	R\$19.956.944,05	R\$357,17	2,3027%	Sim
106	23/07/2031	R\$19.485.205,37	R\$348,73	2,3638%	Sim
107	25/08/2031	R\$19.017.448,36	R\$340,36	2,4006%	Sim
108	23/09/2031	R\$18.543.012,48	R\$331,87	2,4947%	Sim
109	23/10/2031	R\$18.069.753,35	R\$323,40	2,5522%	Sim
110	25/11/2031	R\$17.597.545,10	R\$314,94	2,6133%	Sim
111	23/12/2031	R\$17.116.623,79	R\$306,34	2,7329%	Sim
112	23/01/2032	R\$16.636.730,83	R\$297,75	2,8037%	Sim
113	24/02/2032	R\$16.153.182,64	R\$289,09	2,9065%	Sim
114	23/03/2032	R\$15.668.312,43	R\$280,42	3,0017%	Sim
115	23/04/2032	R\$15.184.261,52	R\$271,75	3,0894%	Sim
116	25/05/2032	R\$14.700.899,90	R\$263,10	3,1833%	Sim
117	23/06/2032	R\$14.212.059,14	R\$254,35	3,3252%	Sim
118	23/07/2032	R\$13.725.773,32	R\$245,65	3,4216%	Sim
119	24/08/2032	R\$13.238.024,83	R\$236,92	3,5535%	Sim
120	23/09/2032	R\$12.746.996,81	R\$228,13	3,7092%	Sim
121	25/10/2032	R\$12.254.559,10	R\$219,32	3,8632%	Sim
122	23/11/2032	R\$11.757.352,67	R\$210,42	4,0573%	Sim
123	23/12/2032	R\$11.263.683,54	R\$201,59	4,1988%	Sim
124	25/01/2033	R\$10.770.071,93	R\$192,75	4,3823%	Sim
125	23/02/2033	R\$10.271.958,66	R\$183,84	4,6250%	Sim
126	23/03/2033	R\$9.768.197,37	R\$174,82	4,9042%	Sim
127	25/04/2033	R\$9.267.207,82	R\$165,86	5,1288%	Sim
128	24/05/2033	R\$8.764.779,98	R\$156,86	5,4216%	Sim
129	23/06/2033	R\$8.260.909,73	R\$147,85	5,7488%	Sim
130	25/07/2033	R\$7.756.723,95	R\$138,82	6,1033%	Sim

Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão da Habitasec

Securizadora S.A.

Este documento foi assinado digitalmente por Joyce Fernanda Grego De Moraes, Daniela Angela Rodrigues, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques, Brenda Ribeiro De Oliveira, Guilherme Marcuci Machado e Tatiana Scarpato Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4D17-09A5-13D3-2A23.

Período:	Data de Pagamento do CRI	Valor da 6ªE 2ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 6ªE 2ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
131	23/08/2033	R\$7.249.959,67	R\$129,75	6,5332%	Sim
132	23/09/2033	R\$6.742.733,15	R\$120,68	6,9963%	Sim
133	25/10/2033	R\$6.233.057,80	R\$111,55	7,5589%	Sim
134	23/11/2033	R\$5.720.212,78	R\$102,38	8,2278%	Sim
135	23/12/2033	R\$5.208.385,06	R\$93,21	8,9477%	Sim
136	24/01/2034	R\$4.695.017,86	R\$84,03	9,8566%	Sim
137	23/02/2034	R\$4.178.821,00	R\$74,79	10,9946%	Sim
138	23/03/2034	R\$3.661.212,86	R\$65,53	12,3865%	Sim
139	25/04/2034	R\$3.142.690,78	R\$56,25	14,1626%	Sim
140	23/05/2034	R\$2.621.819,69	R\$46,92	16,5740%	Sim
141	23/06/2034	R\$2.100.672,58	R\$37,60	19,8773%	Sim
142	25/07/2034	R\$1.577.957,96	R\$28,24	24,8832%	Sim
143	23/08/2034	R\$1.053.455,07	R\$18,85	33,2393%	Sim
144	25/09/2034	R\$527.590,62	R\$9,44	49,9181%	Sim
145	24/10/2034	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

**ANEXO**  
**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo I, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

**Destinação de Recursos (Regras Gerais)**

1. Os recursos líquidos (i.e. descontadas as Despesas Iniciais) obtidos pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de Despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição e/ou reforma, ou ainda, ao pagamento de aluguel (“**Despesas Imobiliárias**”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**”):

**Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)**

Imóvel	Matrícula	Cartório	Sociedade(s) Destinatária(s)
1	427, 428 e 2.576	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis/SP	Devedora
2	2.575	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis/SP	Devedora

2. O uso dos recursos captados pela Devedora com a Operação está descrito abaixo, para o(s) respectivo(s) Imóvel(is) Destinatário(s):

**Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)**

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor estimado de recursos no Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	53,86%
2	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	46,14%

3. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

4. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme o cronograma estipulado na Tabela 3, a seguir:

**Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R\$)**

<b>2ºSemestre/22</b>	<b>1ºSemestre/23</b>	<b>2ºSemestre/23</b>	<b>1ºSemestre/24</b>	<b>2ºSemestre/24</b>	<b>1ºSemestre/25</b>	<b>2ºSemestre/25</b>
R\$ 3.006.000,00	R\$ 9.018.000,00	R\$ 10.427.499,24	R\$ 10.427.499,24	R\$ 10.427.499,24	10.427.499,24	10.427.499,24
<b>1ºSemestre/26</b>	<b>2ºSemestre/26</b>	<b>1ºSemestre/27</b>	<b>2ºSemestre/27</b>	<b>1ºSemestre/28</b>	<b>2ºSemestre/28</b>	<b>1ºSemestre/29</b>
R\$ 10.427.499,24	R\$ 10.427.499,24	R\$ 10.427.499,24	R\$ 10.427.499,24	R\$ 4.877.499,24	R\$ 3.767.499,24	R\$ 3.767.499,24
<b>2ºSemestre/29</b>	<b>1ºSemestre/30</b>	<b>2ºSemestre/30</b>	<b>1ºSemestre/31</b>			
R\$ 3.767.499,24	R\$ 3.767.499,24	R\$ 3.767.499,24	R\$ 2.413.511,40			

5. Cronograma. Os recursos captados por meio da Emissão deverão ser destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) em até 60 (sessenta) dias anteriores à Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto na tabela 3 acima, e observado o disposto abaixo.

6. O cronograma indicativo acima é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo acima 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.

7. O cronograma acima é feito com base na capacidade da Devedora de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados no pagamento da locação; e (ii) nas parcelas vincendas referentes ao contrato de locação.:

8. Os seguintes documentos serão utilizados para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transfêrencia, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, contratos de locação e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”).

9. A Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, no último dia dos meses de fevereiro e agosto, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 1 deste anexo, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto, conforme relatório no modelo abaixo (“**Relatório Semestral**”):

**“Modelo de relatório semestral de verificação da destinação de recursos de CRI**

Período: [=]/[=]/[=] até [=]/[=]/[=]

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

**Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.**, sociedade com sede na Estrada do Barro Preto, s/n, Barro Preto, CEP 13.490-000, Cordeirópolis, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.333.539/0001-26 (“**Devedora**”), neste ato representada na forma do seu estatuto/contrato social, em cumprimento ao disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais celebrado em 05 de outubro de 2022, entre a Devedora, na qualidade de emitente, a **Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9ª andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, na qualidade de securitizadora, e os respectivos Garantidor(es) (“**Termo de Emissão**” e “**Notas Comerciais**”), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na cláusula segunda do Termo de Emissão, conforme descrito no “**Anexo – Destinação de Recursos**”, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

Em resumo:

<b>Nome do Empreendimento</b>	<b>Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre</b>	<b>% do Lastro Utilizado no semestre</b>
Total utilizado no semestre	[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$[=]	[=]
Total a ser comprovado	R\$[=]	[=]

*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 Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.*

*Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.”*

10. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

11. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos deste instrumento e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às obras do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 9 deste anexo, na periodicidade prevista na referida cláusula.

12. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

13. Destinação futura indireta. Os recursos destinados aos Empreendimentos desenvolvidos por sociedades integrantes do grupo econômico da Emitente serão por ela transferido por meio de: (i) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (ii) aumento de capital.

14. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado previsto neste instrumento (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, 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 Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu *status*, nos termos deste instrumento, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

15. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento aos Documentos da Operação, de novo(s) Imóvel(is) Destinatário(s), além daquele(s) inicialmente previsto(s) nos Documentos da Operação, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e

deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização (“**Assembleia (CRI)**”). Neste caso, será necessário aditar o Lastro e o Termo de Securitização, conforme aplicável.

16. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

17. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

18. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora, nos termos deste instrumento.

19. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima (“**Sociedade(s) Destinatária(s)**”), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:

- (i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas; e
- (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora.

20. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal fiscalização 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 terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

21. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado, na forma prevista neste instrumento.

**ANEXO**  
**CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

**CCI (1ª SÉRIE)**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 05 de outubro de 2022			
SÉRIE	FRAG02	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral		
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>Habitasec Securitizadora S.A.</b>							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-902
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b>							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04.534-004
<b>3. DEVEDORA:</b>							
<b>Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.</b>							
CNPJ: 47.333.539/0001-26							
Endereço: Estrada do Barro Preto, s/n							
Bairro	Barro Preto	Cidade	Cordeirópolis	UF	SP	CEP	13.490-000
<b>4. TÍTULO:</b>							
As notas comerciais escriturais emitidas pela <b>Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.</b> , em 05 de outubro de 2022, no valor de R\$ 76.125.000,00 (setenta e seis milhões cento e vinte e cinco mil reais) e subscritas pela Securitizadora (" <b>Notas Comerciais</b> ").							
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 76.125.000,00 (setenta e seis milhões cento e vinte e cinco mil reais).							
<b>6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
#	Proprietário	Matrícula	Cartório	Endereço			
1	Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.	427, 428 e 2.576	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis/SP	Estrada do Barro Preto, s/n, Barro Preto, CEP 13.491-400			
2	Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.	2.575	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis/SP	Gleba de Terras no Bairro do Barro Preto, em Cordeirópolis-SP CEP 13.491-400			
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>							
Data e Local:	05 de outubro de 2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	4.401 (quatro mil quatrocentos e um) dias, a contar da Data de Emissão.						
Valor do Principal:	R\$ 76.125.000,00 (setenta e seis milhões cento e vinte e cinco mil reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.						
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.						
Atualização Monetária:	Atualização monetária com base na variação acumulada do IPCA.						
Data de Vencimento Final:	23 de outubro de 2034.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Termo de Emissão de Notas Comerciais.						
<b>8. GARANTIAS:</b>							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) CF; (iv) Seguro; e (v) Fundo(s).							
<b>9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
#	Datas de pagamento	Juros	% amortização				
Emissão	05/10/2022						
1	24/10/2022	Incorp	0,0000%				
2	22/11/2022	Sim	0,0000%				
3	22/12/2022	Sim	0,0000%				
4	23/01/2023	Sim	0,0000%				
5	22/02/2023	Sim	0,0000%				
6	22/03/2023	Sim	0,0000%				
7	24/04/2023	Sim	0,0000%				

8	22/05/2023	Sim	0,0000%
9	22/06/2023	Sim	0,0000%
10	24/07/2023	Sim	0,0000%
11	22/08/2023	Sim	0,0000%
12	22/09/2023	Sim	0,0000%
13	23/10/2023	Sim	0,0000%
14	22/11/2023	Sim	0,0000%
15	22/12/2023	Sim	0,0000%
16	22/01/2024	Sim	0,0000%
17	22/02/2024	Sim	0,0000%
18	22/03/2024	Sim	0,0000%
19	22/04/2024	Sim	0,0000%
20	22/05/2024	Sim	0,5031%
21	24/06/2024	Sim	0,4765%
22	22/07/2024	Sim	0,5474%
23	22/08/2024	Sim	0,4562%
24	23/09/2024	Sim	0,4943%
25	22/10/2024	Sim	0,5329%
26	22/11/2024	Sim	0,5068%
27	23/12/2024	Sim	0,5456%
28	22/01/2025	Sim	0,5849%
29	24/02/2025	Sim	0,4944%
30	24/03/2025	Sim	0,6635%
31	22/04/2025	Sim	0,6393%
32	22/05/2025	Sim	0,5822%
33	23/06/2025	Sim	0,5896%
34	22/07/2025	Sim	0,5972%
35	22/08/2025	Sim	0,5396%
36	22/09/2025	Sim	0,6118%
37	22/10/2025	Sim	0,5872%
38	24/11/2025	Sim	0,5623%
39	22/12/2025	Sim	0,6675%
40	22/01/2026	Sim	0,6437%
41	23/02/2026	Sim	0,6849%
42	23/03/2026	Sim	0,6941%
43	22/04/2026	Sim	0,7035%
44	22/05/2026	Sim	0,6805%
45	22/06/2026	Sim	0,7224%
46	22/07/2026	Sim	0,6672%
47	24/08/2026	Sim	0,6439%
48	22/09/2026	Sim	0,7507%
49	22/10/2026	Sim	0,7287%
50	23/11/2026	Sim	0,7391%
51	22/12/2026	Sim	0,7497%
52	22/01/2027	Sim	0,7605%
53	22/02/2027	Sim	0,8367%
54	22/03/2027	Sim	0,8164%
55	22/04/2027	Sim	0,7959%
56	24/05/2027	Sim	0,7751%
57	22/06/2027	Sim	0,8519%
58	22/07/2027	Sim	0,7997%
59	23/08/2027	Sim	0,8119%
60	22/09/2027	Sim	0,8570%
61	22/10/2027	Sim	0,8703%
62	22/11/2027	Sim	0,9491%
63	22/12/2027	Sim	0,8663%
64	24/01/2028	Sim	0,8475%
65	22/02/2028	Sim	0,9263%
66	22/03/2028	Sim	1,0066%
67	24/04/2028	Sim	0,9579%
68	22/05/2028	Sim	1,0389%
69	22/06/2028	Sim	0,9585%
70	24/07/2028	Sim	0,9747%
71	22/08/2028	Sim	1,0240%
72	22/09/2028	Sim	1,0090%

73	23/10/2028	Sim	1,0918%
74	22/11/2028	Sim	1,1110%
75	22/12/2028	Sim	1,0656%
76	22/01/2029	Sim	1,1825%
77	22/02/2029	Sim	1,1389%
78	22/03/2029	Sim	1,1925%
79	23/04/2029	Sim	1,1821%
80	22/05/2029	Sim	1,2370%
81	22/06/2029	Sim	1,1954%
82	23/07/2029	Sim	1,2511%
83	22/08/2029	Sim	1,2430%
84	24/09/2029	Sim	1,2677%
85	22/10/2029	Sim	1,3909%
86	22/11/2029	Sim	1,3541%
87	24/12/2029	Sim	1,3494%
88	22/01/2030	Sim	1,4754%
89	22/02/2030	Sim	1,3764%
90	22/03/2030	Sim	1,5690%
91	22/04/2030	Sim	1,5381%
92	22/05/2030	Sim	1,5397%
93	24/06/2030	Sim	1,5419%
94	22/07/2030	Sim	1,6424%
95	22/08/2030	Sim	1,5829%
96	23/09/2030	Sim	1,6530%
97	22/10/2030	Sim	1,7253%
98	22/11/2030	Sim	1,7350%
99	23/12/2030	Sim	1,8109%
100	22/01/2031	Sim	1,8894%
101	26/02/2031	Sim	1,8405%
102	24/03/2031	Sim	2,0520%
103	22/04/2031	Sim	2,0747%
104	22/05/2031	Sim	2,0665%
105	23/06/2031	Sim	2,1245%
106	22/07/2031	Sim	2,1854%
107	22/08/2031	Sim	2,1843%
108	22/09/2031	Sim	2,3150%
109	22/10/2031	Sim	2,3534%
110	24/11/2031	Sim	2,3947%
111	22/12/2031	Sim	2,5696%
112	22/01/2032	Sim	2,6220%
113	23/02/2032	Sim	2,7435%
114	22/03/2032	Sim	2,8392%
115	22/04/2032	Sim	2,9086%
116	24/05/2032	Sim	2,9836%
117	22/06/2032	Sim	3,1625%
118	22/07/2032	Sim	3,2218%
119	23/08/2032	Sim	3,3528%
120	22/09/2032	Sim	3,5265%
121	22/10/2032	Sim	3,6804%
122	22/11/2032	Sim	3,9122%
123	22/12/2032	Sim	3,9989%
124	24/01/2033	Sim	4,1626%
125	22/02/2033	Sim	4,4411%
126	22/03/2033	Sim	4,7769%
127	22/04/2033	Sim	4,9481%
128	23/05/2033	Sim	5,2412%
129	22/06/2033	Sim	5,5689%
130	22/07/2033	Sim	5,9049%
131	22/08/2033	Sim	6,3529%
132	22/09/2033	Sim	6,7976%
133	24/10/2033	Sim	7,3781%
134	22/11/2033	Sim	8,0853%
135	22/12/2033	Sim	8,7530%
136	23/01/2034	Sim	9,6613%
137	22/02/2034	Sim	10,8361%

138	22/03/2034	Sim	12,2320%
139	24/04/2034	Sim	13,9946%
140	22/05/2034	Sim	16,4480%
141	22/06/2034	Sim	19,7096%
142	24/07/2034	Sim	24,7233%
143	22/08/2034	Sim	33,1106%
144	22/09/2034	Sim	49,8056%
145	23/10/2034	Sim	100,0000%

### CCI (2ª SÉRIE)

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 05 de outubro de 2022			
SÉRIE	FRAG02	NÚMERO	0002	TIPO DE CCI	Integral		
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>Habitasec Securitizadora S.A.</b>							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-902
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b>							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04.534-004
<b>3. DEVEDORA:</b>							
<b>Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.</b>							
CNPJ: 47.333.539/0001-26							
Endereço: Estrada do Barro Preto, s/n							
Bairro	Barro Preto	Cidade	Cordeirópolis	UF	SP	CEP	13.490-000
<b>4. TÍTULO:</b>							
As notas comerciais escriturais emitidas pela <b>Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.</b> , em 05 de outubro de 2022, no valor de R\$ 55.875.000,00 (cinquenta e cinco milhões e oitocentos e setenta e cinco mil reais) e subscritas pela Securitizadora (" <b>Notas Comerciais</b> ").							
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 55.875.000,00 (cinquenta e cinco milhões e oitocentos e setenta e cinco mil reais)							
<b>6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
#	Proprietário	Matrícula	Cartório	Endereço			
1	Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.	427, 428 e 2.576	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis/SP	Estrada do Barro Preto, s/n, Barro Preto, CEP 13.491-400			
2	Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.	2.575	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis/SP	Gleba de Terras no Bairro do Barro Preto, em Cordeirópolis-SP CEP 13.491-400			
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>							
Data e Local:	05 de outubro de 2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	4.401 (quatro mil quatrocentos e um) dias, a contar da Data de Emissão.						
Valor do Principal:	R\$ 55.875.000,00 (cinquenta e cinco milhões e oitocentos e setenta e cinco mil reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.						
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.						
Atualização Monetária:	Não será atualizada monetariamente.						
Data de Vencimento Final:	23 de outubro de 2034.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpeção judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Termo de Emissão de Notas Comerciais.						
<b>8. GARANTIAS:</b>							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) CF; (iv) Seguro; e (v) Fundo(s).							
<b>9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
#	Datas de pagamento	Juros	% amortização				
Emissão	05/10/2022						

1	24/10/2022	Incorp	0,0000%
2	22/11/2022	Sim	0,0000%
3	22/12/2022	Sim	0,0000%
4	23/01/2023	Sim	0,0000%
5	22/02/2023	Sim	0,0000%
6	22/03/2023	Sim	0,0000%
7	24/04/2023	Sim	0,0000%
8	22/05/2023	Sim	0,0000%
9	22/06/2023	Sim	0,0000%
10	24/07/2023	Sim	0,0000%
11	22/08/2023	Sim	0,0000%
12	22/09/2023	Sim	0,0000%
13	23/10/2023	Sim	0,0000%
14	22/11/2023	Sim	0,0000%
15	22/12/2023	Sim	0,0000%
16	22/01/2024	Sim	0,0000%
17	22/02/2024	Sim	0,0000%
18	22/03/2024	Sim	0,0000%
19	22/04/2024	Sim	0,0000%
20	22/05/2024	Sim	0,6597%
21	24/06/2024	Sim	0,6523%
22	22/07/2024	Sim	0,6860%
23	22/08/2024	Sim	0,6515%
24	23/09/2024	Sim	0,6715%
25	22/10/2024	Sim	0,6918%
26	22/11/2024	Sim	0,6849%
27	23/12/2024	Sim	0,7054%
28	22/01/2025	Sim	0,7262%
29	24/02/2025	Sim	0,6924%
30	24/03/2025	Sim	0,7679%
31	22/04/2025	Sim	0,7620%
32	22/05/2025	Sim	0,7425%
33	23/06/2025	Sim	0,7502%
34	22/07/2025	Sim	0,7580%
35	22/08/2025	Sim	0,7386%
36	22/09/2025	Sim	0,7739%
37	22/10/2025	Sim	0,7684%
38	24/11/2025	Sim	0,7630%
39	22/12/2025	Sim	0,8124%
40	22/01/2026	Sim	0,8076%
41	23/02/2026	Sim	0,8302%
42	23/03/2026	Sim	0,8394%
43	22/04/2026	Sim	0,8489%
44	22/05/2026	Sim	0,8448%
45	22/06/2026	Sim	0,8681%
46	22/07/2026	Sim	0,8507%
47	24/08/2026	Sim	0,8469%
48	22/09/2026	Sim	0,8979%
49	22/10/2026	Sim	0,8948%
50	23/11/2026	Sim	0,9055%
51	22/12/2026	Sim	0,9164%
52	22/01/2027	Sim	0,9275%
53	22/02/2027	Sim	0,9663%
54	22/03/2027	Sim	0,9645%
55	22/04/2027	Sim	0,9629%
56	24/05/2027	Sim	0,9614%
57	22/06/2027	Sim	1,0010%
58	22/07/2027	Sim	0,9865%
59	23/08/2027	Sim	0,9993%
60	22/09/2027	Sim	1,0262%
61	22/10/2027	Sim	1,0398%
62	22/11/2027	Sim	1,0811%
63	22/12/2027	Sim	1,0547%
64	24/01/2028	Sim	1,0554%
65	22/02/2028	Sim	1,0974%



66	22/03/2028	Sim	1,1402%
67	24/04/2028	Sim	1,1289%
68	22/05/2028	Sim	1,1725%
69	22/06/2028	Sim	1,1484%
70	24/07/2028	Sim	1,1652%
71	22/08/2028	Sim	1,1962%
72	22/09/2028	Sim	1,2005%
73	23/10/2028	Sim	1,2461%
74	22/11/2028	Sim	1,2653%
75	22/12/2028	Sim	1,2576%
76	22/01/2029	Sim	1,3185%
77	22/02/2029	Sim	1,3122%
78	22/03/2029	Sim	1,3472%
79	23/04/2029	Sim	1,3556%
80	22/05/2029	Sim	1,3919%
81	22/06/2029	Sim	1,3880%
82	23/07/2029	Sim	1,4255%
83	22/08/2029	Sim	1,4366%
84	24/09/2029	Sim	1,4619%
85	22/10/2029	Sim	1,5291%
86	22/11/2029	Sim	1,5295%
87	24/12/2029	Sim	1,5440%
88	22/01/2030	Sim	1,6140%
89	22/02/2030	Sim	1,5900%
90	22/03/2030	Sim	1,6892%
91	22/04/2030	Sim	1,6951%
92	22/05/2030	Sim	1,7154%
93	24/06/2030	Sim	1,7366%
94	22/07/2030	Sim	1,8000%
95	22/08/2030	Sim	1,7969%
96	23/09/2030	Sim	1,8493%
97	22/10/2030	Sim	1,9035%
98	22/11/2030	Sim	1,9323%
99	23/12/2030	Sim	1,9900%
100	22/01/2031	Sim	2,0499%
101	26/02/2031	Sim	2,0574%
102	24/03/2031	Sim	2,1757%
103	22/04/2031	Sim	2,2159%
104	22/05/2031	Sim	2,2446%
105	23/06/2031	Sim	2,3027%
106	22/07/2031	Sim	2,3638%
107	22/08/2031	Sim	2,4006%
108	22/09/2031	Sim	2,4947%
109	22/10/2031	Sim	2,5522%
110	24/11/2031	Sim	2,6133%
111	22/12/2031	Sim	2,7329%
112	22/01/2032	Sim	2,8037%
113	23/02/2032	Sim	2,9065%
114	22/03/2032	Sim	3,0017%
115	22/04/2032	Sim	3,0894%
116	24/05/2032	Sim	3,1833%
117	22/06/2032	Sim	3,3252%
118	22/07/2032	Sim	3,4216%
119	23/08/2032	Sim	3,5535%
120	22/09/2032	Sim	3,7092%
121	22/10/2032	Sim	3,8632%
122	22/11/2032	Sim	4,0573%
123	22/12/2032	Sim	4,1988%
124	24/01/2033	Sim	4,3823%
125	22/02/2033	Sim	4,6250%
126	22/03/2033	Sim	4,9042%
127	22/04/2033	Sim	5,1288%
128	23/05/2033	Sim	5,4216%
129	22/06/2033	Sim	5,7488%
130	22/07/2033	Sim	6,1033%

131	22/08/2033	Sim	6,5332%
132	22/09/2033	Sim	6,9963%
133	24/10/2033	Sim	7,5589%
134	22/11/2033	Sim	8,2278%
135	22/12/2033	Sim	8,9477%
136	23/01/2034	Sim	9,8566%
137	22/02/2034	Sim	10,9946%
138	22/03/2034	Sim	12,3865%
139	24/04/2034	Sim	14,1626%
140	22/05/2034	Sim	16,5740%
141	22/06/2034	Sim	19,8773%
142	24/07/2034	Sim	24,8832%
143	22/08/2034	Sim	33,2393%
144	22/09/2034	Sim	49,9181%
145	23/10/2034	Sim	100,0000%

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pelo **BR Partners Banco de Investimento S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17 (“**Coordenador Líder**”), em que a **Vórtice Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado na presente data, bem como assegura, para fins de atendimento ao previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, pelo(s) Fundo(s), pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida e 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 parágrafo segundo, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 05 de outubro de 2022.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

NOME: JOÃO VITOR MONTEIRO CENTENO RISQUES  
CARGO: PROCURADOR  
CPF N.º: 127.343.757-88

NOME: DANIELA ANGELA RODRIGUES  
CARGO: DIRETORA  
CPF N.º: 277.178.668-03

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Agente Fiduciário**”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da **Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 (“**Emissora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, cuja distribuição será realizada pelo **BR Partners Banco de Investimento S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17 (“**Coordenador Líder**”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado na presente data.

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 parágrafo segundo do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 05 de outubro de 2022.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

NOME: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA  
CARGO: PROCURADORA  
CPF n.º: 446.451.268-22

NOME: TATIANA SCARPARO ARAUJO  
CARGO: PROCURADORA  
CPF n.º: 396.270.368-38

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*, firmado nesta data entre **Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foram emitidas pela Emissora as Cédulas de Crédito Imobiliário identificadas na referida Escritura de Emissão de CCI ("**CCI**"), declara que, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, a custódia da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) à custódia da via assinada por meio digital do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado na presente data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

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 parágrafo segundo do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 05 de outubro de 2022.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

NOME: RICARDO LUCAS DARA DA SILVA  
CARGO: PROCURADOR  
CPF N.º: 394.911.448-39

NOME: EDIGARD MACHADO MACEDO  
CARGO: PROCURADOR  
CPF N.º: 341.499.308-21

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

O **BR Partners Banco de Investimento S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17, neste ato representado na forma de seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão ("**Emissão**") da **Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("**Emissora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado na presente data.

São Paulo, 05 de outubro de 2022.

---

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

NOME: LIVIA ARBEX ENDO  
CARGO: PROCURADORA  
CPF N.º: 077.527.627-84

NOME: GUSTAVO PACHIONE GUEDES  
CARGO: PROCURADOR  
CPF N.º: 310.965.868-27

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza  
Número do Documento de Identidade: RG n.º 15.461.802.000-3 SSP/MA  
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 6ª (sexta)  
Número das Séries: 1ª série e 2ª série  
Emissor: **Habitasec Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58.  
Quantidade: 76.125 (setenta e seis mil e cento e vinte e cinco) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 55.875 (cinquenta e cinco mil e oitocentos e setenta e cinco) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série  
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 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.

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 parágrafo segundo do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 05 de outubro de 2022.

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

NOME: ANA EUGÊNIA DE JESUS SOUZA  
CARGO: DIRETORA  
CPF N.º: 009.635.843-24

NOME: TATIANA SCARPARO ARAUJO  
CARGO: PROCURADORA  
CPF N.º: 396.270.368-38

**ANEXO**  
**OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, i.e., da Habitasec Securitizadora S.A., e suas controladas e coligadas:

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

Tipo	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	16K0812693	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	16K0812783	31.250.000,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	17G0893788	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA ARAUCARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	17G0913178	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	17H0086705	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	SAO JOSE	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	CRA017006SJ	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 3,00 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	
CRI	18B0748120	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 9,50 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	18C0765173	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2022	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança



CRI	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	18J0877849	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2022	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTIATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,80 %	1	156	01/07/2019	25/01/2024	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,41 %	1	157	01/07/2019	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2019	29/11/2023	LONGITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	19L0906036	398.901.000,00	398.901	15000%	1	174	17/12/2019	27/12/2024	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/2019	21/12/2024	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	20A1026890	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2020	25/01/2023	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	VIC REC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	20I0719702	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	20I0719744	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	20I0719882	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	20J0030144	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo

CRI	20J0030180	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	20J0033610	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	20J0864669	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA-EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	20J0837296	76.000.000,00	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	20J0846991	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	20J0847216	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	CRA021000 SE	25.000.000,00	25.000	IPCA + 9,00 %	2	ÚNIC A	26/04/2021	22/04/2026	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	20K0797915	10.300.000,00	10.300	IPCA + 14,00 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	20L0551394	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,50 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	20L0735193	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,50 %	1	218	17/12/2020	25/10/2027	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	20L0687995	33.611.000,00	33.611	IPCA + 7,85 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	20L0765928	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	20L0789248	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	223	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	20L0789249	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	224	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	21B0564516	9.500.000,00	9.500	IPCA + 8,50 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	21B0591458	1.250.000,00	1.250	IPCA + 8,50 %	1	232	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	21B0591503	2.500.000,00	2.500	IPCA + 8,50 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	21B0591517	1.750.000,00	1.750	IPCA + 8,50 %	1	236	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	21B0716603	1.000,00	1	IPCA + 12,68 %	1	234	11/02/2021	18/02/2031	SHOPPING ALEGRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	21C0164377	40.000.000,00	40.000	IPCA + 9,00 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	21B0760582	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	21B0760584	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	21B0760585	9.204.000,00	9.204	IPCA + 14,00 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	21C0731719	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,50 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	21D086425 2	10.000.000,00	10.000	IPCA + 9,50 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21D086425 3	4.700.000,00	4.700	IPCA + 9,50 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21D086425 4	6.100.000,00	6.100	IPCA + 9,50 %	1	253	22/04/2021	21/05/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

CRI	21D0864263	7.400.000,00	7.400	IPCA + 9,50 %	1	254	22/04/2021	22/01/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21D0864264	5.800.000,00	5.800	IPCA + 9,50 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21D0864265	3.000.000,00	3.000	IPCA + 9,50 %	1	256	22/04/2021	23/07/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21E0048439	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,50 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	21E0823280	29.000.000,00	29.000	IPCA + 6,20 %	1	229	28/05/2021	18/06/2024	ATLANTICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	21F0211653	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,00 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	RIO AVE II	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	21F0189140	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,00 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	21F1037235	9.000.000,00	9.000	125000%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21F1036910	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,50 %	1	260	21/06/2021	17/06/2024	ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	21G0090798	50.300.000,00	50.300	CDI + 6,50 %	1	243	06/07/2021	06/07/2029	CATAGUASES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Coobrigação
CRI	21G0507867	124.966.000,00	124.966	IPCA + 5,00 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21G0733018	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	21G0733026	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	21G0733065	5.000.000,00	5.000	IPCA + 10,00 %	1	263	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	21G0733088	3.600.000,00	3.600	IPCA + 10,00 %	1	264	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	21G0733137	5.350.000,00	5.350	IPCA + 10,00 %	1	265	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	21H0953104	24.800.000,00	24.800	IPCA + 7,50 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	21H0953114	27.100.000,00	27.100	IPCA + 7,50 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	21H0889352	6.000.000,00	6.000	INCC-M + 11,50 %	1	267	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21H0889464	8.500.000,00	8.500	INCC-M + 11,50 %	1	268	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21H0889518	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	269	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21H0889553	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	270	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21H0889569	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	271	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21H088957	4.000.000,00	4.000	INCC-M +	1	272	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

	6			11,50 %							Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21I0600458	9.335.000,00	9.335	IPCA + 10,00 %	1	279	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	21I0940475	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1	280	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	21I0940482	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1	281	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	21I0940484	3.665.000,00	3.665	IPCA + 10,00 %	1	282	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	21I0940485	6.400.000,00	6.400	IPCA + 10,00 %	1	283	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	21I0940486	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	284	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	21I0566608	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	1	275	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21I0940472	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68 %	1	276	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21I0940473	2.500.000,00	2.500	IPCA + 12,68 %	1	277	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21I0940474	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,68 %	1	278	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21I0776342	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,00 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	21I0826412	89.800.000,00	89.800	IPCA + 7,10 %	1	285	22/09/2021	25/06/2028	REALIZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	21I0798465	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	21K1073037	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,00 %	1	288	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	21K1073038	5.000.000,00	5.000	IPCA + 8,00 %	1	289	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	21K1073040	25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,00 %	1	290	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	21L0868593	23.000.000,00	23.000	IPCA + 13,00 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações
CRI	21L0868658	0	NaN	IPCA	1	313	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	21L0967403	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	295	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967444	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,00 %	1	296	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967448	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,00 %	1	297	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967455	4.500.000,00	4.500	IPCA + 10,00 %	1	298	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967490	3.278.000,00	3.278	IPCA + 10,00 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967494	7.000.000,00	7.000	IPCA + 13,00 %	1	300	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967495	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	301	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967496	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	302	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967500	4.500.000,00	4.500	IPCA + 13,00 %	1	303	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967522	3.278.000,00	3.278	IPCA + 13,00 %	1	304	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0966941	64.041.000,00	64.041	CDI + 5,25 %	1	294	21/12/2021	29/12/2026	CCDI 28	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	21L1280777	53.000.000,00	53.000	IPCA + 8,50 %	1	311	30/12/2021	07/12/2033	FRAGNANI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Seguro
CRI	22A0759327	5.200.000,00	5.200	IPCA + 14,03 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	22A0759361	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,03 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	22A0759371	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,03 %	1	323	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	22A0790868	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,50 %	1	324	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	22A0791137	38.000.000,00	38.000	IPCA + 7,50 %	1	325	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	22A1127471	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,00 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22A1127486	3.000.000,00	3.000	IPCA + 11,00 %	1	315	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22A1127639	4.500.000,00	4.500	IPCA + 11,00 %	1	316	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22A1127640	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,00 %	1	317	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22A1127655	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,00 %	1	318	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22A1127657	3.500.000,00	3.500	IPCA + 11,00 %	1	319	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22B0337860	57.000.000,00	57.000	IPCA + 9,00 %	1	329	10/02/2022	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	22D0844981	10.000.000,00	10.000	IPCA + 13,00 %	1	341	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	22D0845146	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,00 %	1	342	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	22D0845162	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,00 %	1	343	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	22D0895765	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	344	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	22D0897027	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	345	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	22D0902937	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	346	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI		25.637.000,00	25.637	IPCA + 9,00 %	5	1	17/05/2022	22/11/2025	MONTREAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	22E1211649	85.000.000,00	85.000	CDI + 3,00 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	HELBOR V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

											Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	22F1135958	16.800.000,00	16.800	IPCA + 9,50 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	22F1162246	4.200.000,00	4.200	IPCA + 12,00 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI		51.131.000,00	51.131	IPCA + 7,50 %	8	1	28/06/2022	20/06/2041	EXTREMA PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

## ANEXO FÓRMULAS

- (1) **Atualização Monetária CRI (1ª Série).** O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (1ª Série) será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde:

*VNa* = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNb* = Saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário dos CRI da primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última data de cálculo, ou da última amortização, ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

*NI<sub>k</sub>* = valor do número índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Cálculo. Após a Data de Cálculo, o “*NI<sub>k</sub>*” corresponderá ao valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização. Por exemplo, se a Data de Cálculo for no mês de “setembro”, utilizar-se-á o IPCA, referente a “julho”, divulgado no mês de “agosto”.

*NI<sub>k-1</sub>* = valor do número índice do IPCA, divulgado no mês anterior ao Mês “*k*”;

*dup* = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo *dup* um número inteiro.

*dut* = número de dias úteis entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo *dut* um número inteiro, para o primeiro Período de Capitalização “*dut*” será igual a 21.

Considera-se como Data de Pagamento as datas do “**Anexo - Cronograma de Pagamento**”.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;
- (ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA;
- (iii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

- (iv) Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (v) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja realizada no prazo indicado no Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRA ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.

Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

- (2) **Remuneração CRI (1ª Série).** A Remuneração dos CRI (1ª Série) será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

*J* = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNa* = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*Fator de Juros* = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$Fator\ de\ Juros = \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

*i* = 8,5000 (oito inteiros e cinco décimos);

*dup* = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo *dup* um número inteiro.

- (3) **Amortização CRI (1ª Série).** Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times T Ai$$

Onde:

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

*VNa* = Conforme acima definido;

*TAi* = Taxa de Amortização *i*-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "Anexo – Cronograma de Pagamentos".

- (4) **Remuneração CRI (2ª Série).** A Remuneração dos CRI (2ª Série) será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

*J* = valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

*VNb* = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



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

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

*Fator DI* = produtório das Taxas DI over desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

$k$  = número de ordem das Taxas DI over, variando de 1 (um) até " $n$ ";

$n$  = número total de Taxas DI over utilizadas, sendo " $n$ " um número inteiro;

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

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

Onde:

$DI_k$  = Taxa DI de ordem  $k$  divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

*Fator Spread* = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

$\text{Spread}$  = 3,5000 (três inteiros e cinco décimos);

$dup$  = Conforme definido acima.

Para fins de cálculo da remuneração:

- (i) O fator resultante da expressão  $(1 + tdi_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + tdi_k)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) O fator resultante da expressão  $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) Para a aplicação de " $DI_k$ " será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

**(5) Amortização CRI (2ª Série).** Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão

calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNb \times T Ai$$

Onde:

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

$VNb$  = Conforme acima definido;

$T Ai$  = Taxa de Amortização  $i$ -ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o “Anexo – Cronograma de Pagamentos”.

(6) **Prêmio de Pagamento Antecipado.** O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Prêmio = 1\% \times \left(\frac{PR}{PT}\right)$$

Onde:

$PR$  = Quantidade de meses entre a data da Recompra Facultativa ou Recompra Compulsória até a última data de pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme Quadro de Pagamentos previsto no Anexo I deste instrumento.

$PT$  = Prazo total da Operação, contado em meses desde a Data de Emissão dos CRI, i.e., 144 (cento e quarenta e quatro) meses.

## ANEXO

### TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

#### Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido, na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

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

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

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

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

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

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

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

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no

caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

#### Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

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

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

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

#### Contribuição PIS e COFINS

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

## ANEXO

### FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, ao(s) Garantidor(es), e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora ou do(s) Garantidor(es), exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

#### Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

#### Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

### Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

### Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

### Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008) os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

### Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se

concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

### **Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

#### Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

#### Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

#### Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

#### Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.



## **Fatores de Risco Relacionados à Emissora**

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

### Emissora dependente de registro de companhia aberta

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

### Não realização do Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

### Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

### Administração e desempenho

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

### A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

### Risco Operacional

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

## **Fatores de Risco Relacionados à Devedora**

### A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

#### Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

#### Risco de Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Termo de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Termo de Emissão, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

#### **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

##### Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

##### Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impuntualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

##### Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da(s) Garantia(s) prevista(s) no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos, ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

##### Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

##### Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos

decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

#### Risco Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

#### Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Emissão.

#### Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

#### Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade das Notas Comerciais mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

#### Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

#### Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive a Garantia, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

#### Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de

Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

#### Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) que corresponde a 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

#### Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora.

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como Agente Fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Debenturistas e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

#### Risco da não comprovação da Destinação de Recursos.

Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI lastreados em créditos considerados imobiliários em razão da destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da emissão até a data de vencimento. Caso a emissão tenha sua quitação antecipada, antes da efetiva comprovação total da destinação de recursos, pode ser interpretada a não caracterização total do lastro conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a emissão e os investidores.

#### Risco de os Fiadores serem Pessoas Físicas.

Alguns dos Fiadores são pessoas físicas, sendo que, em caso de seu falecimento, os valores relativos à fiança estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

#### Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Riscos decorrentes dos critérios adotados pela Devedora para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

#### Riscos de Insuficiência das Garantias

*Página integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão da Habitase*

*Securizadora S.A.*

Este documento foi assinado digitalmente por Joyce Fernanda Grego De Moraes, Daniela Angela Rodrigues, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques, Brenda Ribeiro De Oliveira, Guilherme Marcuci Machado e Tatiana Scarparo Araujo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4D17-09A5-13D3-2A23.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Risco relacionado à garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelo(s) Fiador(es) em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada pode afetar a capacidade do(s) Fiador(es) de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, o(s) Fiador(es) terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Termo de Emissão.

Ainda, a garantia fidejussória poderá ser considerada insuficiente, uma vez que, caso venha ocorrer o falecimento de um Fiador pessoa física, a responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, pelos sucessores, estará limitada à herança. De forma que, não há garantia de tais recursos sejam suficientes para o cumprimento das Obrigações Garantidas, o que poderá afetar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

#### Risco de não Constituição das Garantias

Os Direitos Creditórios e o(s) Imóvel(is) Garantia, na data de assinatura do Termo de Securitização, encontram-se onerados, em razão das Obrigações Existentes, de maneira que: (i) a cessão fiduciária sobre os referidos Direitos Creditórios foi celebrada sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil; e (ii) os registros do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis somente poderão ser realizados após a quitação das respectivas Obrigações Existentes. Sendo certo que as referidas garantias somente se aperfeiçoarão mediante a integral quitação das Obrigações Existentes. Deste modo, caso as Obrigações Existentes não sejam integralmente quitadas pela Devedora, as garantias fiduciárias sobre os Direitos Creditórios e sobre os o(s) Imóvel(is) Garantia não serão constituídas.

#### Risco Relacionado à Não Individualização Direitos Creditórios

Os Direitos Creditórios são oriundos de relações de comercialização futuras entre os Garantidor(es) CF e respectivos devedores dos Direitos Creditórios, de forma que não é possível individualizar, nesta data, as características específicas de cada um dos Direitos Creditórios, o que pode gerar eventual questionamento sobre a formalização da Garantia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e, por sua vez, afetar negativamente os CRI.

#### Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Garantidores e aos Imóveis, e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora, dos Garantidores e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e dos Garantidores e com relação aos Imóveis, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora. A auditoria realizada no âmbito da Oferta teve escopo limitado a determinados aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora e/ou aos Garantidores e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Oferta, seja por conta de seu escopo restrito, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Não foi objeto da Auditoria Legal a análise das filiais das empresas analisadas.

Adicionalmente, vale ressaltar que, a análise das garantidoras Incenor e a Tecnogres não abrangeu todos os aspectos relacionados às referidas empresas, de forma que, tendo em vista o escopo restrito da auditoria jurídica, bem como as pendências de documentos/informações relacionadas à Incenor e a Tecnogres no âmbito da auditoria, não foi possível identificar: (i) todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Oferta; (ii) potenciais contingências de tais Garantidoras; (iii) fatos ou riscos relacionados à constituição das Garantias, que deveriam ter sido levados em consideração pelos Titulares dos CRI.

O(s) Imóvel(is) Regularização não foram objeto de análise pelos assessores legais da Operação, no âmbito da Auditoria Jurídica. Ademais, no âmbito da auditoria a ser realizada oportunamente, nos termos da cláusula 4.9.10 do Lastro, referida análise se restringirá à verificação da existência de eventuais ônus e/ou gravames sobre referidos bens.

### Risco Relacionado aos Passivos apontados na Auditoria Legal

A partir da auditoria legal conduzida, foi verificada a existência de (i) 7 (sete) execuções fiscais em trâmite perante a Justiça Federal de São Paulo; (ii) 5 (cinco) demandas em trâmite no Tribunal Regional Federal da 3ª Região; (iii) impossibilidade de emissão de certidão negativa/positiva com efeitos de negativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) relativas à Devedora. Diante disso, foi apresentado pela empresa, ao assessor legal da operação, parecer denominado “Análise do Passivo Tributário da Incefra”, elaborado em 19 de julho de 2022 pelo escritório “Bisson, Bortoloti, Moreno e Occaso Sociedade de Advogados” (“Parecer Tributário”) indicando a existência de um passivo tributário em nome da Devedora, de aproximadamente R\$ 425.000.000,00, dos quais R\$ 159.300.000,00 estariam sob o controle da Secretaria da RFB, e R\$ 265.700.000,00 estariam sob o controle da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional.

Resumidamente, conforme informado no Parecer Tributário, espera-se que do total acima, R\$ 205.300.000,00 sejam reduzidos em razão da possibilidade serem proferidas decisões favoráveis, na esfera judicial, de inconstitucionalidades e/ou ilegalidades em suas cobranças, bem como a partir da utilização de créditos decorrentes de restituição ou ressarcimento à RFB. Dos aproximadamente R\$ 207.800.000,00 remanescentes, nos termos do Parecer apresentado, espera-se uma reclassificação da capacidade de pagamento da Indústria Cerâmica, o que ensejará uma provável redução de referido passivo para aproximadamente R\$135.000.000,00, com prazo de pagamento em até 120 meses.

Caso referido passivo não seja reduzido e/ou equacionado, nos termos apresentados no Parecer Tributário, referido passivo poderá impactar na capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, bem como existe o risco da RFB questionar a constituição da garantia outorgada por referida empresa no âmbito dos CRI, o que poderia inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

Ademais foram identificados determinados passivos relevantes de natureza trabalhista, cível e fiscais que podem impactar na capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, portanto, podem afetar negativamente os CRI e os Titulares dos CRI.

### Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Termo de Emissão e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas Comerciais e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

### Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## ANEXO

### MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 6ª EMISSÃO  
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA  
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 09.304.427/0001-58

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP (“Emissora”)

Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 05 de outubro de 2022, entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”), referente às 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da Emissora (“Termo de Securitização”). Salvo se de outra forma definidos neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letras maiúsculas, aqui utilizados, terão o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

#### 1.1 – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

- (a) Emissão: 6ª (sexta);
- (b) Séries: 1ª (primeira) e 2ª (segunda);
- (c) Quantidade de CRI: 132.000 (cento e trinta e dois mil) unidades de CRI, das quais 76.125 (setenta e seis mil cento e vinte e cinco) são compõem os CRI (1ª Série), e 55.875 (cinquenta e cinco mil oitocentos e setenta e cinco) compõem os CRI (2ª Série);
- (d) Valor Total da Emissão: R\$ 132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões), na Data de Emissão, dos quais R\$ 76.125.000,00 (setenta e seis milhões cento e vinte e cinco mil reais) correspondem aos CRI (1ª Série) 55.875.000,00 (cinquenta e cinco milhões e oitocentos e setenta e cinco mil reais) correspondem aos CRI (2ª Série);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data da Emissão;
- (f) Prazo dos CRI: 4.402 (quatro mil e quatrocentos e dois) dias contados da Data de Emissão;
- (g) Atualização Monetária: (i) os CRI (1ª Série) serão atualizados com base na variação acumulada do IPCA; (ii) os CRI (2ª Série) não serão atualizados monetariamente;
- (h) Remuneração dos CRI: (i) os CRI (1ª Série) farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois); (ii) os CRI (2ª Série) farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3.50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (i) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI: de acordo com os cronogramas de pagamentos constantes do “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização;
- (j) Regime Fiduciário: sim;
- (k) Garantia Flutuante: não;
- (l) Garantias: aquelas descritas no Termo de Securitização como “Garantias”;
- (m) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica: B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3;
- (n) Data de Emissão dos CRI: 05 de outubro de 2022;
- (o) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- (p) Data de Vencimento Final dos CRI: 24 de outubro de 2034;
- (q) Riscos: conforme “Anexo – Fatores de Risco” do Termo de Securitização;
- (r) Subordinação: não haverá subordinação entre os CRI; e
- (s) Demais Características: as demais características dos CRI estão descritas no Termo de Securitização.

#### 2.1 – PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS

De acordo com as tabelas de amortização dos CRI, constantes do “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.

#### 3.1 – TRIBUTAÇÃO INCIDENTE NOS CRI

A tributação que incidirá nos CRI encontra-se descrita no “Anexo - Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI” do Termo de Securitização.

#### 4.1. – SUBSCRITOR DOS CRI

- (a) Denominação Social: [=] (“Subscritor dos CRI”).
- (b) CNPJ/ME: [=].
- (c) Endereço: [=].
- (d) Cidade/Estado: [=].

#### 5.1 – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

- (a) Data de Subscrição e Integralização: [=] de [=] de 20[=];

- (b) Valor Nominal Unitário de Integralização: R\$ 1.000,00 (mil reais), nesta data;
- (c) Série: [=];
- (d) Quantidade de CRI subscritos: [=] ([=]);
- (e) Valor Total dos CRI subscritos: R\$ [=] ([=]);
- (f) Valor de Integralização: R\$ [=] ([=]);
- (g) Forma de Integralização: À vista, em moeda corrente nacional;
- (h) Liquidação Financeira da Integralização: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, observados os procedimentos da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

#### 6.1 – DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI

Nos termos do artigo 5º-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução 476”) e do artigo 31 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja colocação/distribuição (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da Oferta efetivamente distribuídas até o término do prazo de colocação estipulado no Termo de Securitização e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta. Considerando a possibilidade indicada acima, na condição de investidor, o Subscritor condiciona sua aceitação:

- à colocação/distribuição da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- à colocação/distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objetos da Oferta correspondente ao volume mínimo da Oferta.

Na hipótese de implemento desta condição, o Subscritor deseja adquirir:

- a totalidade dos valores mobiliários correspondentes ao valor indicado nesta seção; ou
- a proporção entre a quantidade de valores mobiliários efetivamente distribuídos e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta.

O Subscritor declara ter ciência de que a falta de manifestação a respeito do disposto acima será interpretada como interesse em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.

#### 8.1 – ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor dos CRI, neste ato, declara para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, cuja cópia lhe foi entregue, em caráter irrevogável e irretroatável, bem como declara:

- (i) Ter ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;
- (iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- (v) Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;
- (vi) Ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vii) É investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possui investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (viii) Ter ciência de que a Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução;
- (ix) Ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476;
- (x) Ter ciência de que os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Subscritor dos CRI;
- (xi) Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pelo Coordenador Líder, em regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (xii) Conhecer, bem como ter avaliado e ponderado os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização, incluindo, mas não limitando aos fatores de risco referidos no “Anexo – Fatores de Risco” do Termo de Securitização; e
- (xiii) Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI.



São Paulo, [=] de [=] de 2022.

---

[=]  
Subscritor dos CRI

---

**BR Partners Banco de Investimento S.A.**  
Coordenador Líder

Testemunhas:

---

Nome:  
CPF n.º:

---

Nome:  
CPF n.º:

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/4D17-09A5-13D3-2A23> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4D17-09A5-13D3-2A23



### Hash do Documento

41956CFFE32FEE44B8DB5C95F8ED33214A48953912DC5F65E3337DF5B8D81F8E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/10/2022 é(são) :

- JOYCE FERNANDA GREGO DE MORAES (Testemunha) -  
375.477.508-18 em 06/10/2022 18:07 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- DANIELA ANGELA RODRIGUES (Signatário) - 277.178.668-03  
em 06/10/2022 18:04 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- JOÃO VITOR MONTEIRO CENTENO RISQUES (Signatário) -  
127.343.757-88 em 06/10/2022 18:01 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Joao Vitor Monteiro Centeno Risques  
**Tipo:** Certificado Digital
- Brenda Ribeiro de Oliveira (Signatário) - 446.451.268-22 em  
06/10/2022 17:52 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Guilherme Marcuci Machado (Testemunha) - 373.237.308-80 em  
06/10/2022 17:50 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Tatiana Scarparo Araujo (Signatário) - 396.270.368-38 em  
06/10/2022 17:44 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

