



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 311ª SÉRIE DA 1ª 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;

**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, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 311ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*, de acordo com a Lei 9.514, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 476, conforme os termos e condições adiante descritos.

### 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” ou “Instituição Custodiante”	A <b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Alienações Fiduciária de Imóvel”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel Garantia pela Cedente, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
“Aluguéis”	Os aluguéis mensais a serem pagos pela Locatária à Cedente, como remuneração desta, em decorrência da locação dos Imóveis Lastro, conforme determinados no Contrato de Locação.
"ANBIMA"	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Assembleia” ou “AGT”	Qualquer assembleia geral de Titulares dos CRI.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária mensal 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 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>“Banco Depositário”</b>	A instituição financeira na qual as Contas Vinculadas são mantidas, conforme indicada no Contrato de Contas Vinculadas.
<b>“Banco Liquidante”</b>	O <b>Itaú Unibanco S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
<b>“Boletim de Subscrição”</b>	Cada boletim de subscrição dos CRI.
<b>“CCI”</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da Lei 10.931 para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
<b>“Cedente”</b>	A <b>Agropecuária Fragnani Ltda.</b> , sociedade com sede no Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, na Estrada do Barro Preto, s/n, Barro Preto, CEP 13.490-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.815.731/0001-83.
<b>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas”</b>	A cessão fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios e as Contas Vinculadas, pelas Fiduciárias Creditórias, na qualidade de titulares e fiduciárias, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas.
<b>“CMN”</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
<b>“Código ANBIMA”</b>	O Código ANBIMA para Ofertas Públicas, de 06 de maio de 2021.
<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>“Conama”</b>	O Conselho Nacional do Meio Ambiente.
<b>“Condições Precedentes”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Condições Precedentes (Integralização); e (ii) Condições Precedentes (Liberação).

<b>“Condições Precedentes (Integralização)”</b>	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente implementadas para que qualquer integralização dos CRI possa ser realizada, e, portanto, para que qualquer parcela do Preço da Cessão possa ser disponibilizada à Cedente, o que será feito de acordo com as regras estipuladas no Contrato de Cessão.
<b>“Condições Precedentes (Liberação)”</b>	As condições precedentes, conforme listadas no Contrato de Cessão, que devem ser integral e cumulativamente implementadas para que a Liberação seja liberada à Cedente, o que será feito de acordo com as regras estipuladas no Contrato de Cessão.
<b>“Conta Centralizadora”</b>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 44.642-2, mantida na agência n.º 7307 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco n.º 341).
<b>“Conta da Cedente”</b>	A conta corrente n.º 17390-3, agência n.º 0169, do Banco Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), de titularidade da Cedente.
<b>“Conta da Locatária”</b>	A conta corrente n.º 16820-0, agência n.º 0169, do Banco Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), de titularidade da Locatária.
<b>“Contas Vinculadas”</b>	As contas correntes de titularidade das Fiduciárias Creditórias, conforme identificadas no Contrato de Contas Vinculadas, as quais serão movimentadas exclusivamente pelo Banco Depositário, de acordo com as ordens emitidas pela Securitizadora, nos termos deste instrumento, do Contrato de Cessão e do Contrato de Contas Vinculadas, para os fins e nas condições estabelecidas nos referidos instrumentos.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”</b>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Cedente, na qualidade de proprietária e fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel.
<b>“Contrato de Cessão”</b>	<i>O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Cedente, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, bem como os Garantidores e a Locatária, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas”</b>	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Bancárias em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelas Fiduciárias Creditórias, na qualidade de titulares e fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Cedente, na qualidade de interveniente, para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas.

<p><b>“Contrato de Contas Vinculadas”</b></p>	<p>O <i>Contrato de Prestação de Serviços de Depositário</i>, celebrado pelas Fiduciárias Creditórias, na qualidade de contratantes, pelo Banco Depositário, na qualidade de contratado, e pela Securitizadora, na qualidade de interveniente anuente.</p>
<p><b>“Contrato de Distribuição”</b></p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 311ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i>, celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder.</p>
<p><b>“Contratos de Garantia”</b></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Contrato de Cessão, para os fins da Fiança e Coobrigação;</li> <li>(ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;</li> <li>(iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas; e</li> <li>(iv) Qualquer instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
<p><b>“Contrato de Locação”</b></p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis para Fins não Residenciais e Outras Avenças</i>, celebrado pela Cedente, na qualidade de locadora, pela Locatária, na qualidade de locatária e pelos Fiadores, na qualidade de intervenientes, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação dos Imóveis Lastro.</p>
<p><b>“Coobrigação”</b></p>	<p>A garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.</p>
<p><b>“Coordenador Líder”</b></p>	<p>O <b>BR Partners Banco de Investimento S.A.</b>, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrito no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17.</p>
<p><b>“CPF”</b></p>	<p>O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.</p>
<p><b>“Créditos Imobiliários”</b></p>	<p>As obrigações assumidas pela Locatária nos termos do Contrato de Locação, incluindo, entre outras obrigações, a de pagar à Cedente a totalidade dos valores de Aluguéis previstos no referido instrumento e seus devidos acréscimos, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela Locatária, em decorrência da locação dos Imóveis Lastro, bem como todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária anual, Multa por Descumprimento, multas, juros de mora, penalidades, indenizações, seguros, quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados à Cedente em razão de sua titularidade sobre os Imóveis Lastro, e</p>

	<p>todos os demais encargos, despesas e direitos previstos no Contrato de Locação, excetuados as despesas pagas a título de ITR ou IPTU (conforme o caso) e demais impostos e taxas pagas diretamente às concessionárias de serviços públicos.</p>
<p><b>“CRI em Circulação”</b></p>	<p>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 os que sejam de propriedade:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Da Emissora, da Cedente, da Locatária e/ou de qualquer dos Garantidores;</li> <li>(ii) De controlador direto e/ou indireto da Emissora, da Cedente, da Locatária e/ou de qualquer dos Garantidores;</li> <li>(iii) De qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora, da Cedente, da Locatária e/ou de qualquer dos Garantidores;</li> <li>(iv) De diretores ou conselheiros da Emissora, da Cedente, da Locatária e/ou de qualquer dos Garantidores, e respectivos cônjuges;</li> <li>(v) De funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora, da Cedente, da Locatária e/ou de qualquer dos Garantidores; e</li> <li>(vi) De qualquer pessoa direta ou indiretamente relacionada a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.</li> </ul>
<p><b>“CRI”</b></p>	<p>São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 311ª série da 1ª emissão da Securitizadora.</p>
<p><b>“Cronograma de Pagamentos”</b></p>	<p>O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações devidas aos Titulares dos CRI.</p>
<p><b>“CSLL”</b></p>	<p>A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.</p>
<p><b>“CVM”</b></p>	<p>A Comissão de Valores Mobiliários.</p>
<p><b>“Data de Emissão”</b></p>	<p>A data de emissão dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1.</p>
<p><b>“Data(s) de Integralização”</b></p>	<p>Cada data em que ocorrer a integralização dos CRI, ou, se realizado em parcela única, a data em que ocorrer a integralização da totalidade dos CRI.</p>
<p><b>“Data(s) de Pagamento”</b></p>	<p>É cada uma das datas de pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.</p>
<p><b>“Data de Vencimento”</b></p>	<p>A data de vencimento dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1., qual seja, o dia 07 de dezembro de 2033.</p>
<p><b>“Data de Verificação”</b></p>	<p>O 1º (primeiro) dia útil de cada mês, a partir da presente data.</p>

<b>“Decreto 6.306”</b>	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>“Decreto 7.487”</b>	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
<b>“Decreto 8.420”</b>	O Decreto n.º 8.426, de 18 de março de 2015.
<b>“Decreto 8.426”</b>	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
<b>“Decreto 10.278”</b>	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
<b>“Decreto-Lei 2.394”</b>	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no anexo I do Contrato de Cessão.
<b>“Despesas Iniciais”</b>	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no anexo I do Contrato de Cessão.
<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 Recorrentes”</b>	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no anexo I do Contrato de Cessão.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	É, para os fins deste instrumento, qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais.
<b>“Direitos Creditórios”</b>	Os recebíveis decorrentes de transações comerciais realizadas pelas Fiduciantes Creditórias e seus clientes que venham a ser faturadas pelas Fiduciantes Creditórias e que, nos termos do Contrato de Contas Vinculadas, venham a ser direcionados para as Contas Vinculadas, 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 às Fiduciantes Creditórias com relação aos referidos recebíveis e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados nas referidas contas, incluindo aplicações financeira.

<p><b>“Documentos da Operação”</b></p>	<p>Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Contrato de Locação;</li> <li>(ii) Contrato de Cessão;</li> <li>(iii) Contratos de Garantia;</li> <li>(iv) Escritura de Emissão de CCI;</li> <li>(v) Termo de Securitização;</li> <li>(vi) Contrato de Distribuição;</li> <li>(vii) Contrato de Contas Vinculadas; e</li> <li>(viii) Quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.</li> </ul>
<p><b>“Emissão”</b></p>	<p>A emissão dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Empresa Especializada”</b></p>	<p>É a empresa especializada que será contratada por escolha da Securitizadora, às expensas da Cedente, para avaliação do valor do Imóvel Garantia, bem como para a emissão dos laudos de avaliação para esse fim. A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <b>Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.636.857/0001-28;</li> <li>(ii) <b>Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10;</li> <li>(iii) <b>CBRE Servicos do Brasil LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.700.801/0001-58; ou</li> <li>(iv) <b>Jones Lang Lasalle Ltda.</b> inscrita no CNPJ sob o n.º 00.999.856/0001-12.</li> </ul>
<p><b>“Encargos Moratórios”</b></p>	<p>São os encargos aplicáveis em caso de descumprimento de obrigações pecuniárias da Cedente e/ou dos Garantidores nos Documentos da Operação, os quais são os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o valor total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo;</li> <li>(ii) <u>Juros Moratórios</u>: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata die</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidentes sobre o valor em atraso;</li> <li>(iii) <u>Despesas</u>: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito.</li> </ul>
<p><b>“Escritura de Emissão de CCI”</b></p>	<p><i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da</i></p>

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.



	CCI.
<b>“Escriturador”</b>	A <b>Itaú Corretora De Valores S.A.</b> , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, parte, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
<b>“Fiança”</b>	A garantia fidejussória prestada pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão.
<b>“Fiadores”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <b>Fragrani Empreendimentos e Participações S.A.</b>, sociedade com sede no Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, na Estrada do Barro Preto, s/n, Barro Preto, CEP 13.490-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.803.039/0001-35;</li> <li>(ii) <b>Ricardo Luiz Fragnani</b>, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 14.577.237 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 095.962.658-14, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com <b>Leda Cristina Bettin Fragnani</b>, brasileira, empresária, portador(a) da cédula de identidade RG n.º 16.108.652-4 (SSP/SP), inscrito(a) no CPF sob o n.º 057.359.308-69, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro-Piracicaba, km 1, Casa 1, Condomínio Residencial Jardim Europa, CEP 13.510-000; e</li> <li>(iii) <b>Filomena Cristina Fragnani</b>, brasileira, separada judicialmente, empresária, portadora da cédula de identidade RG n.º 16.810.287-0 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 067.614.138-26, residente e domiciliada na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rua 6, n.º 438, apto. 51, Centro, CEP 13.500-050.</li> </ul>
<b>“Fiduciantes Creditórias”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <b>Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.</b>, sociedade com sede no Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, na Estrada do Barro Preto, s/n, Barro Preto, CEP 13.490-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.333.539/0001-26;</li> <li>(ii) <b>Incenor Indústria Cerâmica do Nordeste Ltda.</b>, sociedade com sede na Cidade de Dias D’Avila, Estado da Bahia, na Rodovia BA 093, Km 15 a 17, s/n - Área Industrial, CEP 42.850-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.496.698/0001-39; e</li> <li>(iii) <b>Tecnogres Revestimentos Cerâmicos Ltda.</b>, sociedade com sede na Cidade de Dias D’Avila, Estado da Bahia, na Rodovia BA 093, Km 15 a 17, s/n - Área Industrial, CEP 42.850-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.390.556/0001-92.</li> </ul>

<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo de despesas, que conterà recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação por parte da Cedente durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor do Fundo de Despesas sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas no Contrato de Cessão.
<b>“Fundo de Reserva”</b>	O fundo de reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Cedente durante a Operação, bem como eventuais diferenças apuradas entre os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e os recursos necessários para pagamento das PMT dos CRI. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor do Fundo de Reserva sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas no Contrato de Cessão.
<b>“Fundos”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Fundo de Reserva; e  (ii) Fundo de Despesas.
<b>“Garantias”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas; (v) Fundos; (vi) Seguro; e (vii) Qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“Garantidores”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Fiadores, na qualidade de fiadores do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão;  (ii) Cedente, na qualidade de Coobrigada, fiduciante do Imóvel Garantia e endossante do Seguro;  (iii) Fiduciantes Creditórias, na qualidade de fiduciantes dos Direitos Creditórios e das Contas Vinculadas; e  (iv) Qualquer pessoa física ou jurídica que constitua alguma Garantia para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“IBGE”</b>	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

<b>“IGP-M”</b>	O Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
<b>“IPCA”</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
<b>“Imóveis Lastro”</b>	Os imóveis que são objeto do Contrato de Locação, conforme identificados no anexo III do Contrato de Cessão.
<b>“Imóvel Garantia”</b>	O imóvel que será objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme identificado no anexo II do Contrato de Cessão e no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
<b>“Imóveis”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóveis Lastro; e (ii) Imóvel Garantia.
<b>“Índice de Liquidez”</b>	A partir da 3ª (terceira) Data de Verificação (inclusive) e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá assegurar que, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Direitos Creditórios direcionados às Contas Vinculadas tenham seus pagamentos efetivamente confirmados nas Contas Vinculadas, no respectivo mês de apuração.
<b>“INPC”</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE.
<b>“Instrução CVM 476”</b>	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
<b>“Instrução CVM 480”</b>	A Instrução da CVM n.º 480, de 07 de dezembro de 2009.
<b>“Instrução CVM 547”</b>	A Instrução da CVM n.º 547, de 5 de fevereiro de 2014.
<b>“Instrução CVM 625”</b>	A Instrução da CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020.
<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>“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>“Investidores Profissionais”</b>	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a

	<p>funcionar pelo Banco Central do Brasil;</p> <p>(ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;</p> <p>(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;</p> <p>(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 a Resolução CVM 30;</p> <p>(v) Fundo de investimento;</p> <p>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</p> <p>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(viii) Investidores não residentes.</p>
<b>“Investidores Qualificados”</b>	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <p>(i) Investidores Profissionais;</p> <p>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos 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 a 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>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
<b>“IPTU”</b>	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.

“ISSQN”	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013;</li> <li>(ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;</li> <li>(iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993;</li> <li>(iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992;</li> <li>(v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990;</li> <li>(vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986;</li> <li>(vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976;</li> <li>(viii) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015;</li> <li>(ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006;</li> <li>(x) Código Penal;</li> <li>(xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União;</li> <li>(xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977;</li> <li>(xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e</li> <li>(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.</li> </ul>
“Legislação Socioambiental”	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, bem como a Resolução Conama 237, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Cedente atue.
“Lei 4.595”	A Lei n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 6.938”	A Lei n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981.
“Lei 8.981”	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
“Lei 9.065”	A Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.

“Lei 9.249”	A Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
“Lei 9.430”	A Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 9.532”	A Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997
“Lei 9.718”	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998
“Lei 9.779”	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999
“Lei 10.165”	A Lei n.º 10.165, de 27 de dezembro de 2000.
“Lei 10.637”	A Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002
“Lei 10.833”	A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 11.033”	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004
“Lei 11.053”	A Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 12.024”	A Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009
“Lei 12.431”	A Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011
“Lei 12.844”	A Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013
“Lei 13.476”	A Lei n.º 13.476, de 28 de agosto de 2017.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Liberação”	É o montante equivalente ao Preço da Cessão, a ser disponibilizado à Cedente, descontado das Retenções, o que ocorrerá somente após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberação), observado o disposto na Cláusula Segunda.
“Locatária”	A <b>Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.</b> , sociedade empresária limitada, com sede no Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, na Estrada do Barro Preto, s/n, Barro Preto, CEP 13.490-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.333.539/0001-26.
“MDA”	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
“Medida Provisória 2.158-35”	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2.189-49”	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.

<b>“Medida Provisória 2.200-2”</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 983”</b>	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
<b>“Multa por Descumprimento”</b>	A multa devida pela Locatária à Cedente, a título de indenização, em caso de rescisão antecipada do Contrato de Locação, nos termos do referido instrumento.
<b>“Multa Indenizatória”</b>	A multa indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, referente ao Crédito Imobiliário afetado, que será equivalente ao valor nominal dos Créditos Imobiliários, calculado pelo somatório dos Aluguéis vencidos e não pagos, se houver, e Aluguéis vincendos atualizados, acrescido de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva aplicação da Multa Indenizatória, conforme aplicável, conforme o disposto no Contrato de Cessão.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Em relação à Fiança e à Coobrigação, são todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Locatária no Contrato de Locação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários;</li> <li>(ii) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pelos Garantidores nos Documentos da Operação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo do valor nominal dos Créditos Imobiliários, de multas e juros de mora, bem como o pagamento de Multa Indenizatória e do Valor de Recompra Compulsória e Prêmio, na ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão;</li> <li>(iii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros, atualização monetária, e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</li> <li>(iv) 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>(v) Qualquer outro montante devido pela Cedente, nos termos dos Documentos da Operação;</li> <li>(vi) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCI e dos CRI;</li> </ul>

	<p>(vii) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários; e</p> <p>(viii) Os recursos necessários para arcar com as Despesas da Operação.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas acima 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 Cedente e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
<b>“Oferta”</b>	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob o regime de 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>	<p>É, para os fins deste instrumento, qualquer:</p> <p>(i) 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;</p> <p>(ii) Ônus, real ou não, gravame, arrolamento; ou</p> <p>(i) Ato, contrato ou instrumento 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.</p>
<b>“Operação”</b>	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<b>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</b>	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários 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, conforme sejam devidos:</p> <p>(i) Pagamento das Despesas da Operação e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas, não suportadas pelo Fundo de Despesas e não pagas pela Cedente até a respectiva data de pagamento;</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>(ii) Pagamento das parcelas de juros remuneratórios dos CRI vencidas não pagas, e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;</li> <li>(iii) Pagamento das parcelas juros remuneratórios dos CRI, imediatamente vincendas;</li> <li>(iv) Amortização programada dos CRI;</li> <li>(v) Recomposição dos Fundos, caso a Cedente não tenha honrado com a respectiva obrigação; e</li> <li>(vi) Amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI em razão da antecipação de Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa, Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória.</li> </ul>
<b>“Partes”</b>	Os signatários deste instrumento.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização e neste instrumento, será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários;</li> <li>(ii) Garantias;</li> <li>(iii) Conta Centralizadora; e</li> <li>(iv) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora e nas Contas Vinculadas, incluindo os Fundos.</li> </ul>
<b>“PIS”</b>	O Programa de Integração Social.
<b>“PMT”</b>	A parcela de pagamento dos CRI, na respectiva Data de Pagamento, conforme Cronograma de Pagamentos.
<b>“Preço da Cessão”</b>	O valor correspondente a R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais), a ser pago pela Securitizadora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, observada a possibilidade de deságio, no âmbito do Contrato de Cessão.
<b>“Preço de Integralização”</b>	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.12.
<b>“Prêmio”</b>	O prêmio a ser pago pela Cedente, em caso de Recompra Facultativa ou Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão. Para fins de cálculo do Prêmio de Pagamento Antecipado será utilizada a fórmula constante no anexo IV do Contrato de Cessão.
<b>“Recompra Compulsória”</b>	A obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra Compulsória, em determinadas hipóteses assumidas pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.
<b>“Recompra Facultativa”</b>	A faculdade de recompra dos Créditos Imobiliários pelo Valor de

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

	Recompra Facultativa, atribuída à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.
“Remuneração”	A remuneração dos CRI, que tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.
“Resolução CMN 4.373”	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 31 de maio de 2000.
“Resolução Conama 237”	A Resolução do Conama n.º 237, de 19 de dezembro de 1997.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“RFB”	A Receita Federal do Brasil.
“Retenções”	São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Cedente, quais sejam:  (i) Valores necessários à criação dos Fundos; e (ii) Valor das Despesas Iniciais;
“Securitizadora” ou “Emissora”	A <b>Habitasec Securitizadora S.A.</b> , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Seguro”	O seguro patrimonial contratado pela Cedente, 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 aos Imóveis, incluindo:  (i) Incêndios, queda de raios, explosões de qualquer natureza e implosão; e (ii) Impactos de veículos terrestres, vendaval, furacão, granizo, fumaça, deslizamento inundações, dentre outras catástrofes naturais.
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	São os investidores profissionais, conforme artigo 11 da Resolução CVM 30, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Valor do Fundo de Despesas”	O valor equivalente a R\$ 873.699,26 (oitocentos e setenta e três mil, seiscentos e noventa e nove reais e vinte e seis centavos).
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor equivalente a última parcela paga de remuneração e amortização programada dos CRI. Para fins de constituição, o valor do Fundo de Reserva será de R\$ 627.916,54 (seiscentos e vinte e

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

	sete mil, novecentos e dezesseis reais e cinquenta e quatro).
<b>“Valor Mínimo Mensal”</b>	<p>A partir da 2ª (segunda) Data de Verificação, e até que ocorra a liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciárias Creditórias deverão assegurar que, mensalmente, o valor total dos recebíveis futuros a serem arrecadados nas Contas Vinculadas, por meio de boletos de emissão das Fiduciárias Creditórias faturados aos devedores dos Direitos Creditórios sejam equivalentes a, no mínimo os seguintes valores, corrigidos anualmente pelo IPCA:</p> <p>(i) <i>A partir da 2ª (segunda) Data de Verificação (inclusive) e até a 5ª (quinta) Data de Verificação (inclusive): R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais);</i></p> <p>(ii) <i>A partir da 6ª (sexta) Data de Verificação (inclusive) e até 17ª (décima sétima) Data de Verificação (inclusive): R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e</i></p> <p>(iii) <i>A partir da 18ª (décima oitava) Data de Verificação (inclusive) e até a integral quitação das Obrigações Garantidas: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).</i></p> <p>Adicionalmente, a cada 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão, as Fiduciárias Creditórias poderão solicitar à Securitizadora a redução do Valor Mínimo Mensal proporcionalmente à redução do Saldo Devedor do CRI em relação ao saldo devedor original da emissão, desde que a Cedente e os Garantidores estejam adimplentes com todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e desde que seja apresentado um laudo de avaliação atualizado, atestando que o valor do Imóvel Garantia (corrigido pelo IPCA, desde a data de emissão do CRI), não sofreu redução.</p>
<b>“Valor dos Créditos Imobiliários”</b>	O valor nominal dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 2.10.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 3.1.
<b>“Valor de Recompra Compulsória”</b>	O valor correspondente ao saldo devedor dos CRI, calculado de acordo com o Termo de Securitização, acrescido de todas as Despesas da Operação, encargos e eventuais despesas devidas até a data da respectiva recompra, acrescido do Prêmio, conforme aplicável, observado o disposto no Contrato de Cessão.
<b>“VX Informa”</b>	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website ( <a href="https://vortex.com.br">https://vortex.com.br</a> ), que poderá ser utilizada para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <a href="https://portal.vortex.com.br/register">https://portal.vortex.com.br/register</a> e solicitar acesso ao sistema.

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 que 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 quaisquer 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

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

- (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 Contrato de Cessão.

### SEÇÃO III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram aprovadas consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 20 de julho de 2021 e devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º 574.272/21-5, em sessão de 03 de dezembro de 2021, com o limite financeiro para emissões dessa espécie mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo em 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15.

#### 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 pela CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários representado pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a transferência de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito do Contrato de Locação para a Emissora, passando-lhe a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são adquiridos e o pagamento do Preço da Cessão correspondente aos Créditos Imobiliários será realizado pela Emissora após verificação e atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela 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 entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos 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 Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5.1. 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 usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou nos Documentos da Operação para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.

2.6. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora, através da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada através da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão.

2.7. 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.

2.7.1. A Instituição Custodiante, para fins do disposto no item 12 do anexo III da Instrução CVM 414 é a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

2.7.2. 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.

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Locação. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Locatária e/ou da Cedente, caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Locatária.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características nos termos do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414:

- (i) *Emissora e Titular da CCI.* Emissora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Locatária;

- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* Os Imóvel Lastro descritos no Contrato de Locação;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados.* O Cartório de Registro de Imóveis indicado no Contrato de Locação;
- (v) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais);
- (vi) *Correção Monetária.* Os Créditos Imobiliários serão objeto de correção monetária com base na variação acumulada positiva anual do IPCA, conforme estabelecido no Contrato de Locação;
- (vii) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Sobre os Créditos Imobiliários não incidirão juros remuneratórios; e
- (viii) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos.* O Contrato de Cessão será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos do Contrato de Cessão.

2.11. Preço da Cessão. Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará diretamente o desembolso do Preço da Cessão na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Cedente, líquido de todas as despesas e tributos, a ser realizado em moeda corrente nacional, na forma do Contrato de Cessão observado, no entanto, o disposto abaixo.

2.12. Liberação de Recursos. Os recursos da(s) respectiva(s) integralização(ões) serão depositados na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Cedente, onde o Preço da Cessão será desembolsado e, então, liberado, em uma única tranche, pela Emissora à Cedente, após cumprimento das Condições Precedentes (Liberação), nos termos do Contrato de Cessão, 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:

<b>Emissão</b>	1ª
<b>Série</b>	311ª
<b>Quantidade de CRI</b>	53.000 (cinquenta e três mil) unidades
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais).
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
<b>Data de Emissão</b>	30 de dezembro de 2021
<b>Data de Vencimento</b>	07 de dezembro de 2033.
<b>Prazo da Emissão</b>	4.360 (quatro mil e trezentos e sessenta) dias contados da Data de Emissão
<b>Local de Emissão</b>	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

<b>Juros Remuneratórios</b>	8,5% (oito inteiros e cinco décimos 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 acumulada do IPCA.
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	De acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Anexo I, observada a carência prevista no referido anexo.
<b>Primeiro pagamento de Amortização Programada</b>	07 de julho de 2023.
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	De acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Anexo I, observada a incorporação de juros em 07 de janeiro de 2022
<b>Primeiro pagamento de Remuneração</b>	09 de fevereiro de 2022.
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim, nos termos da Lei 9.514.
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há.
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	As Garantias, conforme descritas na Cláusula Oitava.
<b>Subordinação</b>	Não há.
<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 Locatária ou pela Cedente; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Locatária e/ou pela Cedente 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 Centralizadora, 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 Termo de Securitização 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 IX.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para: (i) 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 e (ii) 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. Sendo a distribuição primária realizada pelo Coordenador Líder.

3.3. Forma de Distribuição dos CRI. A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais com intermediação do Coordenador Líder e estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476 devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do Código ANBIMA e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados n.º 04, de 03 de junho de 2019, com as alterações introduzidas pelas Regras e Procedimentos N.º 07/21” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.3.1. 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.

3.3.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, 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;
- (iii) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.4. 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 de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.4.1. 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.

3.5. 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 e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.6. 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.

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

3.7.1. 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.

3.7.2. Diante da hipótese prevista na Cláusula 3.7., a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

3.8. 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. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, 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.

3.8.1. Na hipótese de que os CRI deixem 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.

3.9. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição e serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, no ato da subscrição, nos termos da Cláusula 3.11.

3.10. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Emissão, nos termos da Instrução CVM 476, podendo ser prorrogado à critério do Coordenador Líder. 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.

3.11. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Datas de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste Termo de Securitização.

3.12. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização, que será correspondente ao Valor Nominal Unitário: (i) na primeira Data de Integralização; ou (ii) 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.

3.13. Ágio ou Deságio. Será admitido ágio ou deságio em cada Data de Integralização, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para cada respectiva série dos CRI em cada Data de Integralização.

3.14. Declarações. Para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

#### **CLÁUSULA QUARTA – JUROS REMUNERATÓRIOS**

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

4.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação do IPCA, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da primeira Data de Integralização, de acordo com a fórmula constantes do Anexo XI.

4.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos mensalmente nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a fórmula constante no Anexo XI.

#### **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 fórmula constante no Anexo XI.

5.2.1. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo I e poderá ser alterado 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 Termo de Securitização.

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 Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Multa Indenizatória, pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado (e execução das Garantias), de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos na(s) respectiva(s) Datas de Pagamento.

5.3.1. Os recursos recebidos pela Emissora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários ou oriundos da Recompra Compulsória, da Recompra Facultativa e/ou da Multa Indenizatória serão utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI no mês subsequente, sempre na próxima Data de Pagamento, alcançando todos os CRI, e observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

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, cujos recursos serão recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora que, então, adotará as providências conforme dispostas neste Termo de Securitização.

5.3.3. 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. Cálculo do Resgate Total dos CRI. O cálculo do resgate total dos CRI será realizado de acordo com a fórmula constante no Anexo XI.

## **CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE RECOMPRA COMPULSÓRIA, RECOMPRA FACULTATIVA, MULTA INDENIZATÓRIA E PRÊMIO**

6.1. Eventos de Recompra Compulsória. A Cedente estará obrigada a realizar a Recompra Compulsória, na ocorrência das hipóteses listadas na cláusula sétima do Contrato de Cessão, observado os prazos de cura aplicáveis em cada uma das hipóteses.

6.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos de Recompra Compulsória poderá acarretar o resgate antecipado dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre a eventual realização da Recompra Compulsória.

6.1.2. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela realização da Recompra Compulsória, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste Termo de Securitização para tanto, conforme a Cláusula Quatorze, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a Recompra Compulsória.

6.1.3. Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da assembleia geral de Titulares dos CRI por falta de quórum para instalação e/ou deliberação em primeira e segunda

convocações, a Securitizadora deverá declarar a Recompra Compulsória.

6.2. Pagamento da Recompra Compulsória. Em caso de decretação da Recompra Compulsória nos termos indicados acima, a Cedente deverá efetuar o pagamento do Valor de Recompra Compulsória, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Emissora nesse sentido.

6.3. Recompra Facultativa: Nos termos do Contrato de Cessão, a qualquer tempo será facultado à Cedente realizar a Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, desde que sejam observadas as regras estipuladas no Contrato de Cessão a esse respeito.

6.4. Prêmio. O Prêmio será devido na hipótese de Recompra Facultativa, ou seja, naquela mencionada na Cláusula 6.3., de forma que, nesse caso, o Valor de Recompra Facultativa a ser pago pela Cedente deverá ser acrescido, ainda, do referido prêmio, observado, no entanto, o disposto na Cláusula 6.4.1. e seguintes.

6.4.1. Sem prejuízo do acima disposto, exclusivamente, na hipótese de decretação de Recompra Compulsória pelos Titulares de CRI, reunidos em assembleia, em razão da rescisão do Contrato de Locação antes do prazo previsto no referido instrumento, a Cedente ficará obrigada a pagar à Securitizadora o Prêmio, o qual será acrescido ao Valor de Recompra Compulsória.

6.4.2. Sem prejuízo do acima disposto, a Multa por Descumprimento prevista no Contrato de Locação não será cumulativa com o Prêmio, de forma que os seus valores somados não poderão ser, em nenhuma hipótese, maiores do que o saldo das obrigações garantidas no âmbito do referido instrumento.

6.5. Multa Indenizatória. A Cedente responderá pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários, de modo que a Cedente pagará à Emissora a Multa Indenizatória, a qual não é cumulativa com a Recompra Compulsória, caso ocorra qualquer um dos eventos listados na cláusula 7.5. do Contrato de Cessão.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS**

7.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto no Contrato de Cessão a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora 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 Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados inadimplidos, em nenhuma hipótese, quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

7.1.2. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, eventuais recursos existentes na Conta Centralizadora, incluindo aqueles decorrentes dos Fundos, deverão ser transferidos à Cedente, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, do termo de encerramento emitido pelo Agente Fiduciário atestando a quitação integral das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS**

8.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora as Garantias, conforme dispostas nesta Cláusula Oitava.

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. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretroatável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.2. 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 Cedente e/ou dos Garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das respectivas Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.3. Nos termos do Contrato de Cessão, se a Recompra Compulsória for declarada e a Cedente (ou Garantidores) não realizarem o pagamento do Valor de Recompra Compulsória nos termos e no prazo estipulados para tanto no Contrato de Cessão, a Emissora poderá iniciar o procedimento de excussão e execução (conforme o caso) de todas as Garantias, independentemente de qualquer medida (judicial ou extrajudicial) ou de qualquer forma de comunicação prévia à Cedente e/ou a qualquer dos Garantidores.

8.2.4. 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 indicação e em benefício dos Titulares dos CRI, ficando estabelecido, ainda que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.5. Caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das respectivas 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 respectivas Obrigações Garantidas.

8.2.6. A excussão de alguma Garantia constituída para assegurar o adimplemento das Obrigações Garantidas não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes, tampouco limitará a prerrogativa da Emissora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra Garantia constituída em favor das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.2.7. Correrão por conta da Cedente 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.

8.2.8. 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 nacional e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI.

8.2.9. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Cedente 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.

8.2.10. 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 Cedente, líquidos de tributos, na Conta da Cedente, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.3. Coobrigação. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Cláusula 8.3.2.

8.3.1. A Cedente se coobrigou, nos termos do Contrato de Cessão, em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, durante todo o prazo da Operação, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, respondendo solidariamente com a Locatária em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas no Contrato de Cessão.

8.3.2. A Cedente deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento da obrigação pela Locatária.

8.3.3. A Cedente poderá ser demandada até o cumprimento total e integral das obrigações coobrigadas, não podendo, em qualquer hipótese, exonerar-se ou deixar de adimplir qualquer obrigação em relação à Coobrigação, de acordo com o disposto no Contrato de Cessão.

8.4. Fiança. Nos termos do Contrato de Cessão, os Fiadores prestaram a garantia fidejussória e solidária, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores das Obrigações Garantidas. Os Fiadores se comprometeram, solidariamente, entre si e com a Cedente, como principais pagadores, a honrar a Fiança prestada nos termos do Contrato de Cessão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando 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.

8.4.1. Os Fiadores deverão 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 do recebimento de simples notificação, enviada pela Emissora, informando o valor para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas.

8.4.2. Nos termos do Contrato de Cessão, as Partes desde concordaram que a Securitizadora deverá notificar, prioritariamente, os Fiadores pessoas jurídicas e, após a referida notificação, caso o respectivo pagamento não seja realizado no prazo ali especificado, a Securitizadora, então, notificará os Fiadores pessoas físicas para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas, o que deverá ser cumprido também no prazo previsto no referido Contrato de Cessão.

8.4.3. Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, a ser chamados para honrar as Obrigações Garantidas, em conjunto ou individualmente, observado o disposto na Cláusula 8.4.2., caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Emissora nesse sentido, se existirem.

8.4.4. Os Fiadores e a Cedente concordaram que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Cedente, com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

8.4.5. A Fiança outorgada nos termos do Contrato de Cessão será considerada, para todos os fins de direito, a partir da presente data, um acessório dos Créditos Imobiliários, de modo que eventual cessionário de tais créditos, serão titulares de todos os direitos e benefícios oriundos da Fiança, conforme termos e condições previstos no referido instrumento.

8.4.6. A Fiança prestada nos termos do Contrato de Cessão considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Cedente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta Emissão.

8.4.7. Os Fiadores reconheceram, nos termos do Contrato de Cessão, como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.4.8. A Fiança poderá ser executada e exigida pela Emissora quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.4.9. Nos termos do Contrato de Cessão, e na melhor forma de direito, Leda Cristina Bettin Fragnani, outorgou, para os fins do artigo 1.647 do Código Civil, autorização uxória a seu cônjuge, Ricardo Luiz Fragnani, com quem é casada sob o regime de comunhão parcial de bens, para que este outorgasse garantia fidejussória, na forma de Fiança, nos termos do referido instrumento.

8.5. Alienação Fiduciária de Imóvel. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela alienação fiduciária do Imóvel Garantia, nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

8.5.1. A Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser constituída nos prazos e formas estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

8.5.2. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária do Imóvel Garantia.

8.5.3. Em caso de decretação de Recompra Compulsória e não pagamento pela Cedente e/ou dos Fiadores do Valor de Recompra Compulsória no prazo estipulado para tanto, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária de Imóvel, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

8.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas. A operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios e das Contas Vinculadas, nos termos do Contrato de Contas Vinculadas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas, observado o disposto na Cláusula Nona.

8.6.1. A partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e diretamente pagos nas Contas Vinculadas, e utilizados de acordo com o disposto na Cláusula Nona.

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.



8.6.2. Em caso de descumprimento de obrigação pela Cedente e/ou pelos Garantidores, não sanada no prazo estipulado para tanto (se aplicável), a Emissora poderá executar a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

8.7. Fundo de Despesas. Nos termos do Contrato de Cessão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão a ser disponibilizado à Cedente, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas.

8.7.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para o pagamento das Despesas da Operação, o que será feito diretamente pela Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

8.7.2. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Despesas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Despesas, a Cedente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição até o limite do Valor do Fundo de Despesas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Cedente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação acima estipulada, no prazo acima previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Cedente, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas no Contrato de Cessão, inclusive os Encargos Moratórios e Recompra Compulsória.

8.7.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Cedente, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Cedente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.8. Fundo de Reserva. Nos termos do Contrato de Cessão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, do Preço da Cessão a ser disponibilizado à Cedente, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

8.8.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências da Cedente e/ou dos Garantidores, bem como eventuais diferenças apuradas entre os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e os recursos necessários para pagamento das PMT dos CRI, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

8.8.2. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Cedente estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição até o limite do Valor do Fundo de Reserva em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Cedente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação acima estipulada, no prazo acima previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Cedente, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas no Contrato de Cessão, inclusive os Encargos Moratórios e Recompra Compulsória.

8.8.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o

encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Cedente, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Cedente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.9. Seguro. A Operação contará com o Seguro com cobertura suficiente para a reconstrução dos Imóveis, no estado anterior ao sinistro, com base no valor da construção dos Imóveis à época da contratação dos referidos seguro, nos termos da respectiva apólice.

8.9.1. A Cedente se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, 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 irretroatável e até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, quaisquer pagamentos a título de indenização referentes ao Seguro, única e exclusivamente, na Conta Centralizadora.

8.9.2. Para fins do disposto acima, a Cedente se obrigou a:

- (i) Encaminhar à Securitizadora o comprovante da contratação do Seguro, em até 05 (cinco) dias contados da presente data, bem como do endosso das apólices do Seguro à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da presente data;
- (ii) Adotar, às suas expensas, todas as medidas necessárias junto à seguradora, visando manter o Seguro sempre válido e vigente até a quitação integral das Obrigações Garantidas;
- (iii) Encaminhar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua renovação, as apólices do Seguro vigentes e suas respectivas renovações, com o endosso em favor da Securitizada.

8.9.3. Sem prejuízo do acima disposto, caso quaisquer recursos oriundos do Seguro sejam pagos diretamente à Cedente, em conta diversa à Conta Centralizadora, a Cedente 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 Centralizadora. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse acima previsto a Cedente estará sujeita às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas no Contrato de Cessão, inclusive os Encargos Moratórios e Recompra Compulsória.

## **CLÁUSULA NONA – CONTAS VINCULADAS, VALOR MÍNIMO MENSAL E AVALIAÇÃO DAS GARANTIAS**

9.1. Administração das Contas Vinculadas. A partir da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas, a Emissora assumirá a gestão dos recursos depositados e existentes nas Contas Vinculadas, mediante instruções ou ordens a serem comunicadas ao Banco Depositário acerca das movimentações e transferências de recursos das Contas Vinculadas, em estrito cumprimento ao disposto no Contrato de Cessão, no Contrato de Contas Vinculadas e nos Documentos da Operação.

9.2. Movimentação das Contas Vinculadas. A movimentação das Contas Vinculadas 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 das Contas Vinculadas.

9.3. Restrições à Movimentação. A partir da presente data, as Fiduciantes Creditórias não terão direito de movimentar os recursos depositados nas Contas Vinculadas, ficando proibidas de fornecer quaisquer instruções diretamente ao Banco Depositário relativas às Contas Vinculadas, sem a prévia e expressa anuência da Emissora.

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

9.3.1. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente e as Fiduciárias Creditórias declararam ter ciência de que as Contas Vinculadas terão movimentação restrita, renunciando, expressamente, a qualquer direito de movimentar as referidas contas, que ficarão submetidas às regras e condições estabelecidas no Contrato de Cessão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas e no Contrato de Contas Vinculadas.

9.3.2. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, eventuais recursos remanescentes nas Contas Vinculadas deverão ser transferidos à Locatária. Para tanto, a Emissora emitirá ordem ao Banco Depositário para que este realize a transferência de tais recursos para a Conta da Locatária. 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 acima mencionada as Contas Vinculadas serão encerradas.

9.3.3. Fica desde já estabelecido que, nos termos do artigo 1º, parágrafo 3º, inciso V, da Lei Complementar n.º 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme alterada, as providências adotadas pelo Banco Depositário, previstas no Contrato de Cessão e, em especial, mas não limitado às desta Cláusula Nona, nunca serão consideradas violação ao sigilo bancário previsto em lei.

9.4. Valor Mínimo Mensal, Índice de Liquidez e Utilização dos Direitos Creditórios. A partir da 2ª (segunda) Data de Verificação (inclusive), o somatório dos recebíveis futuros a serem arrecadados nas Contas Vinculadas por meio de boletos de emissão das Fiduciárias Creditórias faturados aos devedores dos Direitos Creditórios deverá corresponder, mensalmente, no mínimo, ao Valor Mínimo Mensal.

9.4.1. Sempre e quando, o Valor Mínimo Mensal e o Índice de Liquidez estejam atendidos e sempre e quando a Cedente e os Garantidores estiverem adimplentes com todas as suas obrigações previstas no âmbito dos Documentos da Operação, os recursos creditados nas Contas Vinculadas deverão ser integralmente liberados à Locatária, pelo Banco Depositário, de forma automática, diariamente, mediante transferência para a Conta da Locatária, nos termos do Contrato de Contas Vinculadas.

9.4.2. Uma vez verificado o descumprimento do Valor Mínimo Mensal, do Índice de Liquidez e/ou de qualquer outra obrigação assumida pela Cedente e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação e até que o respectivo descumprimento seja comprovadamente sanado, os recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios disponíveis nas Contas Vinculadas permanecerão retidos.

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

9.6. Descumprimento do Valor Mínimo Mensal. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 9.4., 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 uma hipótese de Recompra Compulsória.

9.7. Índice de Liquidez. A partir da 3ª (terceira) Data de Verificação (inclusive), ou seja, a partir de abril de 2022, o Índice de Liquidez deverá ser observado, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

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

9.9. Descumprimento do Índice de Liquidez. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 9.4., 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 uma hipótese de Recompra

Compulsória.

9.10. Avaliação do Imóvel Garantia. O Imóvel Garantia será avaliado com base em laudo de avaliação emitido e atualizado, nos termos abaixo, por Empresa Especializada.

9.10.1. O laudo de avaliação do Imóvel Garantia deverá ser atualizado a cada 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão, e entregue à Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de sua atualização.

9.10.2. Cada versão do laudo de avaliação terá validade máxima de 36 (trinta e seis) meses contados da sua emissão (ou atualização, conforme o caso), até que seja disponibilizada a próxima atualização do laudo de avaliação.

9.10.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora terá a prerrogativa de realizar a avaliação/reavaliação do Imóvel Garantia, podendo solicitar, a qualquer tempo, a elaboração de uma versão extraordinária do laudo de avaliação, às expensas da Cedente, o qual, a partir de sua emissão até o fim de sua validade, será considerado como a única regra de avaliação do Imóvel Garantia.

## CLÁUSULA DEZ – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, 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) Informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
  - (a) Em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, 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 Locatária ou pela Cedente e desde que por ela entregue, 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 legalmente constituídos e 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.
- (iv) 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 Instrução CVM 480;
  - (v) 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 Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
  - (vi) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, 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;
  - (vii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
  - (viii) Manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
  - (ix) 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;
  - (x) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
  - (xi) 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;
  - (xii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
  - (xiii) 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;

- (xiv) 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 Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
  - (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.
- (xv) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvi) 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 transitada em julgado;
- (xvii) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas tenham sido disponibilizadas, à Emissora, por parte da Locatária ou da Cedente;
- (xviii) 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 o 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 Cedente, bem como pelos Titulares dos CRI;
- (xix) 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;
- (xx) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência; e
- (xxi) Elaborar os relatórios mensais, que deverão incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480, devendo ser disponibilizados no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular n.º 10/2019/CVM/SIN, bem como enviar ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

10.2. **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, se aplicável.

10.3. Envio de Informações e/ou Documentos aos Titulares dos CRI. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, a Emissora obriga-se a enviar, sempre que solicitado, e desde que tenha recebido os documentos, bem como as informações necessárias para emissão de seus controles, aos Titulares dos CRI:

- (i) As demonstrações financeiras da Cedente e dos Garantidores, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Emissora;
- (ii) Qualquer solicitação ou notificação enviada pela Cedente e/ou pelos Garantidores relacionada a qualquer evento de Recompra Compulsória, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Emissora;
- (iii) Os Relatórios Mensais já emitidos em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido; e
- (iv) Qualquer informação relacionada aos créditos, ao lastro, às Garantias dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Emissora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder.

10.4. 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.

10.4.1. 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 deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) Os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (v) Conforme o Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários;

- (vi) Os Créditos Imobiliários representados pela CCI e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, os quais serão liberados previamente à respectiva Data de Desembolso, 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;
- (vii) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (viii) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) Este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) A celebração deste Termo de Securitização 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;
- (xi) Cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, exceto com relação aos controladores indiretos, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, conforme alterada, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram o 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
- (xii) Cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, exceto com relação aos seus controladores indiretos, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.

10.4.2. A Emissora compromete-se a notificar, em até 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar em até 1 (um) Dia Útil os Titulares dos CRI e o Coordenador Líder caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA ONZE – PATRIMÔNIO SEPARADO E SUA ADMINISTRAÇÃO**

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto por:

- (i) Créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (ii) Valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora;
- (iii) Garantias; e



- (iv) Respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii), acima, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

11.2. 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 11 da Lei 9.514.

11.3. 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 Termo de Securitização;
- (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 Termo de Securitização.

11.4. 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 Medida Provisória 2.158-35.

11.4.1. 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.

11.5. Responsabilidade da Cedente e da Emissora. A Emissora se obriga a realizar o pagamento de todas as Despesas Iniciais, cujo valor será retido do Preço da Cessão a ser disponibilizado à Cedente, 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. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Cedente, conforme listadas no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

11.6. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Cedente, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Cedente quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

11.7.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos.

11.7.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

11.7.3. 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.

11.8. 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.

11.9. Requisitos Normativos. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) cópia simples (PDF) do Contrato de Locação e 1 (uma) cópia simples (PDF) do Contrato de Cessão 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, 1 (uma) via assinada digitalmente do Contrato de Locação e 1 (uma) via assinada digitalmente do Contrato de Cessão 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.

11.10. Remuneração da Emissora. A Emissora, ou empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 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 Taxa de Administração será corrigida anualmente, pela variação positiva do IPCA. Serão acrescidos à Taxa de Administração 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.

11.10.1. A Taxa de Administração 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. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

11.10.2. 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 Cedente, Devedora, Garantidores, 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, devendo ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Cedente do respectivo “Relatório de Horas”, nos termos do Contrato de Cessão.

## CLÁUSULA DOZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. 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 Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

12.2. 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 Termo de Securitização;
- (ii) Aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste Termo de Securitização 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 Termo de Securitização, 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 no Termo de Securitização;
- (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 Termo de Securitização, 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 X;
- (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.

12.3. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo 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.

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (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, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartório de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (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 Termo de Securitização;

- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Cedente 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 ou da Cedente, 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 declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em Circulação à época da extinção do Patrimônio Separado;
- (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 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, 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.

12.4.1. 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.

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários a título do exercício das funções de agente fiduciário dos CRI, parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. A remuneração descrita acima será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso a operação seja desmontada, a primeira

parcela será devida a título de “*abort fee*”.

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

12.5.2. As parcelas citadas acima serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL e o IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.5.3. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ n.º 17.595.680/0001-36.

12.5.4. 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*.

12.5.5. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma.

12.6. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto na Escritura de Emissão 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, obtenção de cópias autenticadas, traslados, lavratura de escrituras, procurações;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário;
- (vi) Revalidação de laudos de avaliação, nos termos do Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021; e

(vii) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

12.6.1. 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.

12.6.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos (i) incluem os 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, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e 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 acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

12.6.4. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da Oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas Assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

12.7. 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, Assembleia Geral para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário.

12.7.1. 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.

12.7.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.5., 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.

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

12.7.4. A substituição do Agente Fiduciário 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.

12.7.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.5.4., devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

### **CLÁUSULA TREZE – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 13.3, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, observado o disposto nas Cláusulas 13.1.1. e 13.1.2.

13.1.1. Em até 02 (dois) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada, pelo Agente Fiduciário, uma Assembleia, na forma estabelecida na Cláusula Quatorze, e na Lei 9.514.

13.1.2. 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.

13.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos da Cláusula 13.1.1., para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual 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 neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes em tempo hábil para satisfação das obrigações pecuniárias;
- (iv) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (v) Caso provem-se falsas, por meio de decisão final judicial e/ou administrativa transitada em julgado, qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo.

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

13.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 13.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Locatária e/ou da Cedente; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

13.2.3. A Assembleia deverá deliberar (i) 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 (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante poderá ser a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

13.2.4. Uma vez convocada a Assembleia, nos termos acima, caso não seja observada a existência de quórum suficiente para sua instalação e/ou deliberação da matéria, em primeira e segunda convocação, tal hipótese será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

13.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos respectivos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida deliberação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares dos CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

## CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIAS

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

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito de assembleias gerais.

14.2. 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) A Recompra Compulsória, conforme o previsto no Contrato de Cessão;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

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

14.3.1. A convocação da Assembleia far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias a contar da primeira publicação, e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da primeira das 3 (três) novas publicações, na forma e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, além da publicidade que deverá ser dada pelo Agente Fiduciário, em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI presentes.

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

14.3.3. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Instrução CVM 625 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 Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3.4. Independentemente de a convocação prevista nesta cláusula, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, 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, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste instrumento.

14.4. Local. A Assembleia deverá ser realizada, preferencialmente, na sede da Emissora ou, por motivo de força maior, em outro lugar, desde que seja no mesmo Município da sede e seja indicado com clareza nos eventuais anúncios e publicações dos editais.

14.5. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado e independentemente da ordem abaixo indicada:

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

14.6. 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.

14.7. 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 Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.8. Deliberações: Exceto conforme estabelecido 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 em Assembleia.

14.8.1. 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.

14.9. 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.

14.10. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, 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.

14.11. 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 previstas na Cláusula 20.7.2.

14.12. 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 Termo de Securitização, desde que a Emissora, bem como o Agente Fiduciário, possua sistemas e controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Instrução CVM 625, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

14.13. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Instrução CVM 625.

## **CLÁUSULA QUINZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

15.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou pela Cedente, observado o disposto no Contrato de Cessão:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) Despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (iii) Remuneração dos prestadores de serviço do CRI (Securitizadora, Instituição Custodiante, Escriturador, auditor independente, Agente Fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- (iv) As despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (v) Honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

- (vi) Liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.; e
- (vii) Custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver;
- (viii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) Despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;
- (xi) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (xii) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xiii) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (xiv) Os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xv) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xvi) As custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Locatária, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Cessão;
- (xvii) As despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Cessão;
- (xviii) 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;
- (xix) 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;

- (xx) As perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas, conforme decisão transitada em julgado; ou (b) sejam de responsabilidade da Cedente ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
- (xxi) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxii) Registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (xxiii) Expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- (xxiv) Parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- (xxv) Prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- (xxvi) Todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleias, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxvii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal dos CRI;
- (xxviii) Remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação, conforme aplicável;
- (xxix) Custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado;
- (xxx) Outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas; e
- (xxxi) Demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

15.2. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1., tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Locatária e/ou a Cedente.

15.3. Despesas de Responsabilidade de Titulares dos CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 15.1. a 15.2., são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1.;

- (ii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Cedente; e
- (iii) Tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

15.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, 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 pelos mesmos, na data da respectiva aprovação.

15.3.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.3., 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 Locatária, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão;
- (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 Contrato de Locação e do Contrato de Cessão;
- (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.

15.4. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, 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 Juros Remuneratórios aos quais esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

## **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 VIII, 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. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias, serão realizadas mediante publicação (i) de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas pelo Patrimônio Separado, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) dias úteis antes da sua ocorrência; ou conforme aplicável e legislação em vigor (ii) na página da rede mundial de computadores da do Agente Fiduciário, sendo a divulgação comunicada à B3, conforme a Lei 9.457.

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

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

18.1. Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

## **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 à 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  
São Paulo, SP  
CEP 05.425-020

At: Ana Eugênia de Jesus Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

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

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, poderá ocorrer, através da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website: <https://vortex.com.br>.

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

20.7.1. 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.

20.7.2. 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, 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 os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um 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) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação; e
- (viii) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

20.8. 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.

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

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

20.10. 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, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

20.11. 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 verificado o descumprimento por culpa exclusiva dela, ainda que tenha sido verificado o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para que fosse possível cumprir com pontualidade o referido pagamento aos Titulares dos CRI (conforme estabelecido nos Documentos da Operação), na Conta Centralizadora, os referidos 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.

20.12. 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.

20.13. 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.

20.14. 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.

20.15. 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.

20.16. 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.

20.17. 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 Medida Provisória 983, Medida Provisória 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.

20.17.1. 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.

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

20.18. 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.

20.19. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja 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 Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas

São Paulo, SP, 30 de dezembro de 2021.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  
(seguem páginas de assinaturas)*

---

**Habitasec Securitizadora S.A.**

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
Cargo: Diretor  
CPF n.º: 308.200.418-07

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 332.537.318-63

---

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

Nome: Vitoria Guimarães Havir  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 409.470.118-46

Nome: Tatiana Scarparo Araujo  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 396.270.368-38

Testemunhas:

---

Nome: Alexandra Martins Catoira  
CPF n.º: 362.321.978-95

---

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques  
CPF n.º: 127.343.757-88

## Cronogramas de Pagamentos

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 311ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 311ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	30/12/2021	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00		
1	07/01/2022	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Incorp
2	09/02/2022	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	09/03/2022	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	07/04/2022	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	09/05/2022	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	08/06/2022	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	07/07/2022	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	09/08/2022	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	08/09/2022	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	07/10/2022	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	09/11/2022	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	07/12/2022	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	09/01/2023	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	08/02/2023	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	08/03/2023	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	10/04/2023	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	09/05/2023	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	07/06/2023	R\$53.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	07/07/2023	R\$52.733.622,61	R\$994,97	0,5026%	Sim
20	09/08/2023	R\$52.499.815,09	R\$990,56	0,4434%	Sim
21	08/09/2023	R\$52.230.025,69	R\$985,47	0,5139%	Sim
22	09/10/2023	R\$51.958.395,93	R\$980,35	0,5201%	Sim
23	08/11/2023	R\$51.667.980,75	R\$974,87	0,5589%	Sim
24	07/12/2023	R\$51.375.679,15	R\$969,35	0,5657%	Sim
25	09/01/2024	R\$51.098.221,46	R\$964,12	0,5401%	Sim
26	07/02/2024	R\$50.818.871,10	R\$958,85	0,5467%	Sim
27	07/03/2024	R\$50.504.498,24	R\$952,92	0,6186%	Sim
28	09/04/2024	R\$50.237.561,82	R\$947,88	0,5285%	Sim
29	08/05/2024	R\$49.935.968,78	R\$942,19	0,6003%	Sim
30	07/06/2024	R\$49.648.690,12	R\$936,77	0,5753%	Sim
31	09/07/2024	R\$49.375.636,83	R\$931,62	0,5500%	Sim
32	07/08/2024	R\$49.084.535,87	R\$926,12	0,5896%	Sim
33	09/09/2024	R\$48.823.456,60	R\$921,20	0,5319%	Sim
34	09/10/2024	R\$48.544.504,97	R\$915,93	0,5713%	Sim
35	07/11/2024	R\$48.247.734,45	R\$910,33	0,6113%	Sim
36	09/12/2024	R\$47.948.939,51	R\$904,70	0,6193%	Sim
37	08/01/2025	R\$47.632.480,47	R\$898,73	0,6600%	Sim
38	07/02/2025	R\$47.345.016,36	R\$893,30	0,6035%	Sim
39	07/03/2025	R\$46.993.791,33	R\$886,68	0,7418%	Sim
40	09/04/2025	R\$46.717.086,71	R\$881,45	0,5888%	Sim
41	07/05/2025	R\$46.346.982,31	R\$874,47	0,7922%	Sim
42	09/06/2025	R\$46.065.443,72	R\$869,16	0,6075%	Sim
43	09/07/2025	R\$45.751.762,30	R\$863,24	0,6809%	Sim
44	07/08/2025	R\$45.435.941,10	R\$857,28	0,6903%	Sim
45	09/09/2025	R\$45.147.593,77	R\$851,84	0,6346%	Sim
46	08/10/2025	R\$44.827.651,24	R\$845,80	0,7087%	Sim
47	07/11/2025	R\$44.520.139,65	R\$840,00	0,6860%	Sim
48	09/12/2025	R\$44.210.430,12	R\$834,16	0,6957%	Sim
49	07/01/2026	R\$43.855.284,31	R\$827,46	0,8033%	Sim
50	09/02/2026	R\$43.555.123,81	R\$821,79	0,6844%	Sim
51	09/03/2026	R\$43.181.750,07	R\$814,75	0,8572%	Sim
52	08/04/2026	R\$42.848.397,55	R\$808,46	0,7720%	Sim
53	07/05/2026	R\$42.484.848,24	R\$801,60	0,8485%	Sim
54	09/06/2026	R\$42.160.591,49	R\$795,48	0,7632%	Sim
55	08/07/2026	R\$41.820.273,15	R\$789,06	0,8072%	Sim
56	07/08/2026	R\$41.491.266,37	R\$782,85	0,7867%	Sim
57	10/09/2026	R\$41.173.438,19	R\$776,86	0,7660%	Sim
58	07/10/2026	R\$40.799.554,66	R\$769,80	0,9081%	Sim
59	09/11/2026	R\$40.449.952,02	R\$763,21	0,8569%	Sim
60	09/12/2026	R\$40.111.150,89	R\$756,81	0,8376%	Sim
61	07/01/2027	R\$39.730.713,23	R\$749,64	0,9485%	Sim
62	11/02/2027	R\$39.399.727,41	R\$743,39	0,8331%	Sim
63	09/03/2027	R\$39.002.068,90	R\$735,89	1,0093%	Sim
64	07/04/2027	R\$38.627.494,50	R\$728,82	0,9604%	Sim
65	07/05/2027	R\$38.263.075,16	R\$721,94	0,9434%	Sim
66	09/06/2027	R\$37.908.643,36	R\$715,26	0,9263%	Sim
67	07/07/2027	R\$37.526.966,50	R\$708,06	1,0068%	Sim
68	09/08/2027	R\$37.179.510,80	R\$701,50	0,9259%	Sim
69	09/09/2027	R\$36.817.334,24	R\$694,67	0,9741%	Sim
70	07/10/2027	R\$36.428.568,66	R\$687,33	1,0559%	Sim
71	09/11/2027	R\$36.049.149,36	R\$680,17	1,0415%	Sim
72	08/12/2027	R\$35.655.393,96	R\$672,74	1,0923%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 311ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 311ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
73	07/01/2028	R\$35.282.323,80	R\$665,70	1,0463%	Sim
74	09/02/2028	R\$34.918.092,58	R\$658,83	1,0323%	Sim
75	08/03/2028	R\$34.494.242,71	R\$650,83	1,2138%	Sim
76	07/04/2028	R\$34.112.873,24	R\$643,64	1,1056%	Sim
77	09/05/2028	R\$33.695.427,24	R\$635,76	1,2237%	Sim
78	07/06/2028	R\$33.297.363,84	R\$628,25	1,1814%	Sim
79	07/07/2028	R\$32.896.585,05	R\$620,69	1,2036%	Sim
80	09/08/2028	R\$32.514.523,82	R\$613,48	1,1614%	Sim
81	08/09/2028	R\$32.108.404,89	R\$605,82	1,2490%	Sim
82	09/10/2028	R\$31.699.515,62	R\$598,10	1,2735%	Sim
83	08/11/2028	R\$31.277.506,70	R\$590,14	1,3313%	Sim
84	07/12/2028	R\$30.852.756,58	R\$582,13	1,3580%	Sim
85	09/01/2029	R\$30.435.301,91	R\$574,25	1,3531%	Sim
86	07/02/2029	R\$30.014.999,59	R\$566,32	1,3810%	Sim
87	07/03/2029	R\$29.562.495,29	R\$557,78	1,5076%	Sim
88	09/04/2029	R\$29.145.876,23	R\$549,92	1,4093%	Sim
89	09/05/2029	R\$28.716.778,10	R\$541,83	1,4722%	Sim
90	07/06/2029	R\$28.275.394,49	R\$533,50	1,5370%	Sim
91	09/07/2029	R\$27.849.575,89	R\$525,46	1,5060%	Sim
92	08/08/2029	R\$27.420.713,77	R\$517,37	1,5399%	Sim
93	10/09/2029	R\$26.988.786,36	R\$509,22	1,5752%	Sim
94	09/10/2029	R\$26.544.973,65	R\$500,85	1,6444%	Sim
95	07/11/2029	R\$26.080.835,02	R\$492,09	1,7485%	Sim
96	07/12/2029	R\$25.630.828,73	R\$483,60	1,7254%	Sim
97	09/01/2030	R\$25.177.752,72	R\$475,05	1,7677%	Sim
98	07/02/2030	R\$24.721.586,06	R\$466,45	1,8118%	Sim
99	08/03/2030	R\$24.246.197,44	R\$457,48	1,9230%	Sim
100	09/04/2030	R\$23.791.580,23	R\$448,90	1,8750%	Sim
101	08/05/2030	R\$23.310.453,63	R\$439,82	2,0223%	Sim
102	07/06/2030	R\$22.849.148,20	R\$431,12	1,9790%	Sim
103	09/07/2030	R\$22.377.096,98	R\$422,21	2,0659%	Sim
104	07/08/2030	R\$21.901.825,66	R\$413,24	2,1239%	Sim
105	09/09/2030	R\$21.437.594,20	R\$404,48	2,1196%	Sim
106	09/10/2030	R\$20.962.902,54	R\$395,53	2,2143%	Sim
107	07/11/2030	R\$20.477.984,30	R\$386,38	2,3132%	Sim
108	09/12/2030	R\$19.989.758,20	R\$377,17	2,3842%	Sim
109	08/01/2031	R\$19.491.687,29	R\$367,77	2,4916%	Sim
110	07/02/2031	R\$19.003.087,28	R\$358,55	2,5067%	Sim
111	07/03/2031	R\$18.486.227,69	R\$348,80	2,7199%	Sim
112	09/04/2031	R\$17.996.469,48	R\$339,56	2,6493%	Sim
113	07/05/2031	R\$17.467.867,96	R\$329,58	2,9373%	Sim
114	09/06/2031	R\$16.970.498,95	R\$320,20	2,8473%	Sim
115	09/07/2031	R\$16.458.346,56	R\$310,53	3,0179%	Sim
116	07/08/2031	R\$15.942.700,53	R\$300,81	3,1330%	Sim
117	09/09/2031	R\$15.433.933,06	R\$291,21	3,1912%	Sim
118	08/10/2031	R\$14.911.298,99	R\$281,35	3,3863%	Sim
119	07/11/2031	R\$14.389.960,74	R\$271,51	3,4963%	Sim
120	09/12/2031	R\$13.864.896,22	R\$261,60	3,6488%	Sim
121	07/01/2032	R\$13.322.523,70	R\$251,37	3,9118%	Sim
122	11/02/2032	R\$12.794.174,13	R\$241,40	3,9658%	Sim
123	09/03/2032	R\$12.245.195,44	R\$231,04	4,2908%	Sim
124	07/04/2032	R\$11.696.818,89	R\$220,69	4,4783%	Sim
125	07/05/2032	R\$11.148.692,12	R\$210,35	4,6861%	Sim
126	09/06/2032	R\$10.600.460,69	R\$200,01	4,9175%	Sim
127	07/07/2032	R\$10.041.400,59	R\$189,46	5,2739%	Sim
128	09/08/2032	R\$9.488.529,28	R\$179,03	5,5059%	Sim
129	09/09/2032	R\$8.928.431,85	R\$168,46	5,9029%	Sim
130	07/10/2032	R\$8.358.510,91	R\$157,71	6,3832%	Sim
131	09/11/2032	R\$7.787.611,90	R\$146,94	6,8302%	Sim
132	08/12/2032	R\$7.210.280,63	R\$136,04	7,4135%	Sim
133	07/01/2033	R\$6.633.899,46	R\$125,17	7,9939%	Sim
134	09/02/2033	R\$6.055.561,91	R\$114,26	8,7179%	Sim
135	09/03/2033	R\$5.463.035,01	R\$103,08	9,7848%	Sim
136	07/04/2033	R\$4.872.384,53	R\$91,93	10,8118%	Sim
137	09/05/2033	R\$4.276.117,09	R\$80,68	12,2377%	Sim
138	08/06/2033	R\$3.678.764,03	R\$69,41	13,9695%	Sim
139	07/07/2033	R\$3.074.743,30	R\$58,01	16,4191%	Sim
140	09/08/2033	R\$2.469.806,11	R\$46,60	19,6744%	Sim
141	08/09/2033	R\$1.858.737,34	R\$35,07	24,7416%	Sim
142	07/10/2033	R\$1.243.500,17	R\$23,46	33,0997%	Sim
143	09/11/2033	R\$624.066,16	R\$11,77	49,8137%	Sim
144	07/12/2033	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

### Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 30 de dezembro de 2021			
SÉRIE	FRAG01	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>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
<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>							
O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins não Residenciais e Outras Avenças, celebrado em 30 de dezembro de 2021, entre a Agropecuária Fragnani Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.815.731/0001-83 e a Indústria Cerâmica Fragnani Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 47.333.539/0001-26, no valor nominal de R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais) (“ <b>Contrato de Locação</b> ”).							
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais)							
<b>6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
#	Matrícula			Cartório			
1	427			Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis/SP			
2	428			Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis/SP			
3	2576			Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis/SP			
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>							
Data e Local:	30 de dezembro de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	4.321 (quatro mil, trezentos e vinte e um) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.						
Juros Remuneratórios:	Não há.						
Atualização Monetária:	Atualização monetária com base na variação positiva acumulada anual do IPCA.						
Data de Vencimento Final:	30 de novembro de 2033.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas ao Contrato de Locação, 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 Locadora na cobrança do crédito.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Contrato de Locação.						
<b>8. GARANTIAS:</b>							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários contam com a garantia fidejussória prestada na modalidade de Fiança.							
<b>9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
Mês	Data de Pagamento do Aluguel			Aluguel (R\$)			
dez/21	Emissão						
jan/22	31/01/2022			396.000,00			
fev/22	25/02/2022			396.000,00			
mar/22	31/03/2022			396.000,00			
abr/22	29/04/2022			396.000,00			
mai/22	31/05/2022			396.000,00			
jun/22	30/06/2022			396.000,00			
jul/22	29/07/2022			396.000,00			
ago/22	31/08/2022			396.000,00			
set/22	30/09/2022			396.000,00			
out/22	31/10/2022			396.000,00			



nov/22	30/11/2022	396.000,00
dez/22	30/12/2022	396.000,00
jan/23	31/01/2023	396.000,00
fev/23	28/02/2023	396.000,00
mar/23	31/03/2023	396.000,00
abr/23	28/04/2023	396.000,00
mai/23	31/05/2023	396.000,00
jun/23	30/06/2023	396.000,00
jul/23	31/07/2023	627.916,54
ago/23	31/08/2023	627.916,54
set/23	29/09/2023	627.916,54
out/23	31/10/2023	627.916,54
nov/23	30/11/2023	627.916,54
dez/23	29/12/2023	627.916,54
jan/24	31/01/2024	627.916,54
fev/24	29/02/2024	627.916,54
mar/24	28/03/2024	627.916,54
abr/24	30/04/2024	627.916,54
mai/24	31/05/2024	627.916,54
jun/24	28/06/2024	627.916,54
jul/24	31/07/2024	627.916,54
ago/24	30/08/2024	627.916,54
set/24	30/09/2024	627.916,54
out/24	31/10/2024	627.916,54
nov/24	29/11/2024	627.916,54
dez/24	31/12/2024	627.916,54
jan/25	31/01/2025	627.916,54
fev/25	28/02/2025	627.916,54
mar/25	31/03/2025	627.916,54
abr/25	30/04/2025	627.916,54
mai/25	30/05/2025	627.916,54
jun/25	30/06/2025	627.916,54
jul/25	31/07/2025	627.916,54
ago/25	29/08/2025	627.916,54
set/25	30/09/2025	627.916,54
out/25	31/10/2025	627.916,54
nov/25	28/11/2025	627.916,54
dez/25	31/12/2025	627.916,54
jan/26	30/01/2026	627.916,54
fev/26	27/02/2026	627.916,54
mar/26	31/03/2026	627.916,54
abr/26	30/04/2026	627.916,54
mai/26	29/05/2026	627.916,54
jun/26	30/06/2026	627.916,54
jul/26	31/07/2026	627.916,54
ago/26	31/08/2026	627.916,54
set/26	30/09/2026	627.916,54
out/26	30/10/2026	627.916,54
nov/26	30/11/2026	627.916,54
dez/26	31/12/2026	627.916,54
jan/27	29/01/2027	627.916,54
fev/27	26/02/2027	627.916,54
mar/27	31/03/2027	627.916,54
abr/27	30/04/2027	627.916,54
mai/27	31/05/2027	627.916,54
jun/27	30/06/2027	627.916,54
jul/27	30/07/2027	627.916,54
ago/27	31/08/2027	627.916,54
set/27	30/09/2027	627.916,54
out/27	29/10/2027	627.916,54
nov/27	30/11/2027	627.916,54
dez/27	31/12/2027	627.916,54
jan/28	31/01/2028	627.916,54
fev/28	25/02/2028	627.916,54
mar/28	31/03/2028	627.916,54
abr/28	28/04/2028	627.916,54
mai/28	31/05/2028	627.916,54
jun/28	30/06/2028	627.916,54
jul/28	31/07/2028	627.916,54
ago/28	31/08/2028	627.916,54
set/28	29/09/2028	627.916,54
out/28	31/10/2028	627.916,54
nov/28	30/11/2028	627.916,54
dez/28	29/12/2028	627.916,54
jan/29	31/01/2029	627.916,54
fev/29	28/02/2029	627.916,54
mar/29	29/03/2029	627.916,54
abr/29	30/04/2029	627.916,54
mai/29	30/05/2029	627.916,54

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

jun/29	29/06/2029	627.916,54
jul/29	31/07/2029	627.916,54
ago/29	31/08/2029	627.916,54
set/29	28/09/2029	627.916,54
out/29	31/10/2029	627.916,54
nov/29	30/11/2029	627.916,54
dez/29	31/12/2029	627.916,54
jan/30	31/01/2030	627.916,54
fev/30	28/02/2030	627.916,54
mar/30	29/03/2030	627.916,54
abr/30	30/04/2030	627.916,54
mai/30	31/05/2030	627.916,54
jun/30	28/06/2030	627.916,54
jul/30	31/07/2030	627.916,54
ago/30	30/08/2030	627.916,54
set/30	30/09/2030	627.916,54
out/30	31/10/2030	627.916,54
nov/30	29/11/2030	627.916,54
dez/30	31/12/2030	627.916,54
jan/31	31/01/2031	627.916,54
fev/31	28/02/2031	627.916,54
mar/31	31/03/2031	627.916,54
abr/31	30/04/2031	627.916,54
mai/31	30/05/2031	627.916,54
jun/31	30/06/2031	627.916,54
jul/31	31/07/2031	627.916,54
ago/31	29/08/2031	627.916,54
set/31	30/09/2031	627.916,54
out/31	31/10/2031	627.916,54
nov/31	28/11/2031	627.916,54
dez/31	31/12/2031	627.916,54
jan/32	30/01/2032	627.916,54
fev/32	27/02/2032	627.916,54
mar/32	31/03/2032	627.916,54
abr/32	30/04/2032	627.916,54
mai/32	31/05/2032	627.916,54
jun/32	30/06/2032	627.916,54
jul/32	30/07/2032	627.916,54
ago/32	31/08/2032	627.916,54
set/32	30/09/2032	627.916,54
out/32	29/10/2032	627.916,54
nov/32	30/11/2032	627.916,54
dez/32	31/12/2032	627.916,54
jan/33	31/01/2033	627.916,54
fev/33	25/02/2033	627.916,54
mar/33	31/03/2033	627.916,54
abr/33	29/04/2033	627.916,54
mai/33	31/05/2033	627.916,54
jun/33	30/06/2033	627.916,54
jul/33	29/07/2033	627.916,54
ago/33	31/08/2033	627.916,54
set/33	30/09/2033	627.916,54
out/33	31/10/2033	627.916,54
nov/33	30/11/2033	627.916,54

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

### Declaração da Emissora

**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 (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 311ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Emissora, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e do artigo 9º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 (“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 da 311ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 30 de dezembro de 2021.

---

#### Habitasec Securitizadora S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
Cargo: Diretor  
CPF n.º: 308.200.418-07

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 332.537.318-63

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

### Declaração do Agente Fiduciário

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, 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 da 311ª Série da 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **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 ("**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 pela Emissora, artigo 9º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, 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 da 311ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 30 de dezembro de 2021.

---

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

Nome: Vitoria Guimarães Havir  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 409.470.118-46

Nome: Tatiana Scarparo Araujo  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 396.270.368-38

### Declaração da Instituição Custodiante

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"); na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, celebrado nesta data, entre a **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 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o n.º 0001, série única ("**CCI**"), declara, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da referida Lei, a custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 311ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado nesta data, sobre o qual a Emissora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, SP, 30 de dezembro de 2021.

---

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

Nome: Vitoria Guimarães Havir  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 409.470.118-46

Nome: Tatiana Scarparo Araujo  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 396.270.368-38

### Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo – SP  
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugenia de Jesus Souza  
RG n.º 15461802000-3 SSP/MA  
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta Restrita: Certificado de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 1ª  
Número da Série: 311ª  
Emissor: **Habitasec Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58.  
Quantidade: 53.000 (cinquenta e três mil)  
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, SP, 30 de dezembro de 2021.

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

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza  
Cargo: Diretora  
CPF n.º: 009.635.843-24

Nome: Vitoria Guimaraes Havir  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 409.470.118-46

### Declaração do Coordenador Líder

O **BR Partners Banco de Investimento S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (**“Coordenador Líder”**), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 311ª Série da 1ª Emissão (**“Emissão”**) da **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 (**“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 o **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, 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 da 311ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado na presente data.

São Paulo, 30 de dezembro de 2021.

---

#### BR Partners Banco de Investimento S.A.

Nome: Lívia Arbex Endo  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 077.527.627-84

Nome: Gustavo Pachione Guedes  
Cargo: Procurador  
CPF n.º: 310.965.868-27

### Tributação dos 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 ou 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 e a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras do Fundo de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para o Fundo 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 Fundo 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 do investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção do Fundo 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 tributa a renda ou que a tributa 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 no Fundo 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 Fundo 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 esta eventual alteração.

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, 3º 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 do Fundo 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).

## 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 Locatária, à Cedente, às Garantidoras, 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 neste 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 Locatária, a Cedente, os Garantidores 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 neste 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 Locatária, a Cedente, os Garantidores 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 Locatária da Cedente ou dos Garantidores, 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, da Locatária ou da Cedente. 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, a Locatária e a Cedente 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, da Locatária e/ou da Cedente 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, a Locatária e a Cedente 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 Locatária, a Cedente e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Cedente e/ou a Locatária não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Locatária e/ou pela Cedente, 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 Cedente.

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Cedente 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 Cedente, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Cedente 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 Locatária e/ou da Cedente. 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 a capacidade de pagamento da Locatária e/ou da Cedente.

### 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 conseqüente 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 Cedente, 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 e que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

## Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

## **Fatores 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, 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 Locatária, na forma prevista no Contrato de Locação, ou pela Cedente, na forma prevista no Contrato de Cessão, a Locatária e a Cedente não terão 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 Cedente.

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Cedente ou pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Cedente não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, 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, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 11.076. 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 Cedente**

##### A capacidade da Cedente de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Cedente 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 Cedente poderão comprometer de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito do Contrato de Cessão. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar pagamento do CRI.

##### Perda de pessoal importante

A Cedente e os Garantidores dependem, conforme aplicável, 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 Cedente e nos Garantidores há diversos anos apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Cedente e os Garantidores.

##### Risco de Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Locatária nos termos do Contrato de Locação. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Locatária, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis e potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Locatária dos valores devidos no âmbito do Contrato de Locação, conforme estabelecido no Contrato de Cessão. Não há garantia que a Locatária e/ou a Cedente, esta em virtude da Coobrigação, terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Cessão, conforme o caso. Sendo assim, caso a Locatária e/ou a Cedente, esta em virtude da Coobrigação, não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Cessão, conforme o caso, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de 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 das Garantias prevista 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 das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

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

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas, incluindo os casos em que a Assembleia poderá ser convocada para tratar sobre eventual recompra dos Créditos Imobiliários, em decorrência da verificação de um evento de Recompra Compulsória. 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 da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer dos eventos de Recompra Compulsória, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### 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 Cedente poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente a totalidade dos Créditos Imobiliários por meio da Recompra Facultativa mediante notificação enviada à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um dos eventos de Recompra Compulsória. 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 recompra 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 do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, 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\$ 2.000.000,00 (dois milhões) e, portanto, é inferior ao valor 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 relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação da Recompra Compulsória

Os eventos de Recompra Compulsória são hipóteses não automáticas de recompra dos Créditos Imobiliários, de forma que a decretação da Recompra Compulsória, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode

ser necessário realizar diversas Assembleias para que a Recompra Compulsória seja finalmente decretada. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Cedente e/ou dos Garantidores 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 de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Locatária e/ou da Cedente, 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 Referente à garantia de Fiança

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 nos termos do Contrato de Cessão 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) terá(ão) patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão.

#### Risco relacionado à garantia fidejussória outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários.

A garantia fidejussória prestada no âmbito do Contrato de Cessão, poderá ser considerada insuficiente, uma vez que, caso venha ocorrer o falecimento do 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 assumidas no âmbito do Contrato de Cessão, o que poderá afetar o pagamento dos CRI aos Titulares do CRI.

#### Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

#### Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Cedente, aos Garantidores, ao Imóvel Garantia e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Cedente 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 Cedente e com relação ao Imóvel Garantia.

#### Risco de Ausência de Certidão Ambiental Estadual

No curso da auditoria legal, foram apresentadas certidões ambientais estaduais positivas em nome de Agropecuária Fragnani Ltda., Fragnani Empreendimentos e Participações S/A e Indústria Cerâmica Ltda., as quais, conforme esclarecimentos apresentados ao longo da diligência, guardam relação com outros imóveis que não os Imóveis. Na hipótese de restar comprovado que tais apontamentos não foram baixados, estes representarão um potencial passivo das sociedades aqui mencionadas, o que poderá afetar negativamente os titulares dos CRI.

#### 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 Locatária. Diante disso, foi apresentado pela empresa, ao assessor legal da operação, parecer denominado "*Análise do Passivo*

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

*Tributário da Incefra*", elaborado em 06 de dezembro de 2021 pelo escritório "Bisson, Bortoloti, Moreno e Occaso Sociedade de Advogados" ("Parecer Tributário") indicando a existência de um passivo tributário em nome da Indústria Cerâmica Fragnani Ltda., de aproximadamente R\$ 374.000.000,00, dos quais R\$ 212.800.000,00 estariam sob controle da Secretaria da RFB, e R\$ 161.300.000,00 estariam sob o controle da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional. Resumidamente, conforme informado no Parecer Tributário, espera-se que do total de aproximadamente R\$ 374.000.000,00, 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\$ 169.000.000,00 remanescentes, nos termos do Parecer apresentado, seria possível ser pleiteado um acordo de transação tributária na esfera federal com a possibilidade de obtenção de descontos previstos na Lei 13.988/20, o que, se aprovado, poderia ensejar uma redução de referido passivo tributário para aproximadamente R\$ 110.000.000,00, com prazo de pagamento em até 84 (oitenta e quatro) 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 Imobiliário pela Locatária, 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 afetar a suficiência das Garantias e, portanto, podem afetar negativamente os CRI e os Titulares dos CRI.

#### Risco Relacionado à Não Individualização Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente

Os Direitos Creditórios são oriundos de relações de comercialização futuras entre as Fiduciárias Creditórias 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 Relacionado à Alienação Fiduciária de Imóveis Existentes sobre os Imóveis Lastro

Os Imóveis Lastro, conforme verificado no curso da auditoria legal, estão alienados fiduciariamente em favor de Ourives Securitizadora S/A. Considerando que tais garantias foram constituídas previamente à celebração do Contrato de Locação, se excutidas, o novo proprietário não estará obrigado a respeitar o Contrato de Locação, de forma que, nesse cenário, o referido instrumento poderá ser rescindido e gerar uma hipótese de Recompra Compulsória ou de pagamento de Multa Indenizatória, o que pode afetar negativamente os CRI.

#### Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Cedente pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução o Contrato de Cessão e as Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança do Contrato de Cessão 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 Cedente, 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 X do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 311ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

### 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., inscrita no CNPJ sob n.º 09.304.427/0001-58

Tipo	Código If	Valor	Qtde	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento 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	Adimplente	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
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, Fiança, Fundo
CRI	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 11,00 %	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 multi ativos	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 + 1,90 %	1	156	01/07/2019	01/07/2023	partage	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,51 %	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

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

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 Creditórios, 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 Creditórios
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 Creditórios
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 Creditórios
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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios
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 Creditórios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	20I0719702	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/09/2035	participa ii	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	20I0719744	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/09/2035	participa ii	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	20I0719882	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/09/2035	participa ii	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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	CRA021000SE	25.000.000,00	25.000	IPCA + 9,00 %	2	ÚNICA	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	20/02/2025	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	21D0864252	10.000.000,00	10.000	IPCA + 9,50 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	jardim boulevard	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21D0864253	4.700.000,00	4.700	IPCA + 9,50 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	jardim boulevard	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21D0864254	6.100.000,00	6.100	IPCA + 9,50 %	1	253	22/04/2021	21/05/2030	jardim boulevard	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

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 Creditórios, 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 Creditórios
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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, Aval
CRI	21H0889576	4.000.000,00	4.000	INCC-M + 11,50 %	1	272	13/08/2021	26/08/2026	lbraga	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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 Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI		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 Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI		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 Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI		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 Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI		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 Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI		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 Creditórios, 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 Creditórios, Aval
CRI		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 Creditórios, Aval
CRI		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 Creditórios, Aval
CRI		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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, Fiança
CRI	21L0868658	0	NaN	IPCA	1	313	10/12/2021	21/11/2031	alegria ii	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI		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 Creditórios, Aval
CRI		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 Creditórios, Aval

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

CRI		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		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		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		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		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		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		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		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

Este documento foi assinado digitalmente por Rosemeire Ribeiro De Souza, Alexandra Martins Catoira, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Vitoria Guimaraes Havir, Tatiana Scarparo Araujo e Joao Vitor Monteiro Centeno Risques.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1B55-1BA6-7020-57C9.

## Fórmulas e Metodologias de Cálculos

### (1) Cálculo da Amortização

$$AMi = VNa \times Tai$$

Onde:

$AMi$  = valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VNa$  = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$Tai$  =  $i$ -ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

### (2) Cálculo da Valor Nominal Atualizado

$$VNa = VNb \times C,$$

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 Data da Primeira Integralização do 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,

$NI_k$  = valor do número índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Cálculo. Após a Data de Cálculo, o “ $NI_k$ ” 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”;

$NI_{k-1}$  = 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.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para a atualização monetária do Valor Nominal ou do saldo do Valor Nominal, conforme o caso, o seu substituto legal.



No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Cedente deverá convocar assembleia geral de Titulares de CRI para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, o último índice do IPCA, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Cedente quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

### (3) Cálculo dos Juros Remuneratórios

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

Onde:

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

$VNa$  = conforme definido acima;

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

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

Onde:

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

$dup$  = conforme definido acima;

### (4) Cálculo do Resgate Total dos CRI

O valor do pagamento a ser feito pela Cedente à Emissora na hipótese de recompra dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, deve ser equivalente:

- (i) Ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, acrescido da remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização até a data do efetivo resgate antecipado;
- (ii) Caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate antecipado; e
- (iii) Eventuais despesas do patrimônio incorridas e não pagas.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/1B55-1BA6-7020-57C9> 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: 1B55-1BA6-7020-57C9



### Hash do Documento

35D7D73FAD725D21D27C11DA6413688E0BD903FDCF08783AD0F9063B1292B7AD

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 30/12/2021 é(são) :

- Rosemeire Ribeiro de Souza (Signatário) - 332.537.318-63 em 30/12/2021 17:55 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Alexandra Martins Catoira (Testemunha) - 362.321.978-95 em 30/12/2021 17:24 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Marcos Ribeiro do Valle Neto (Signatário) - 308.200.418-07 em 30/12/2021 17:18 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Vitoria Guimarães Havir (Signatário) - 409.470.118-46 em 30/12/2021 16:59 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Vitoria Guimaraes Havir  
**Tipo:** Certificado Digital
- Tatiana Scarparo Araujo - 396.270.368-38 em 30/12/2021 16:58 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- João Vitor Monteiro Centeno Risques (Testemunha) - 127.343.757-88 em 30/12/2021 16:54 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Joao Vitor Monteiro Centeno Risques  
**Tipo:** Certificado Digital

