



---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 30ª EMISSÃO  
DA**



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
*como Emissora*

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EDIFÍCIO CONCETTO  
CAMPOLIM SPE LTDA**

celebrado com

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**  
*como Agente Fiduciário*

Datado de 23de agosto de 2023

---

---

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 30ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EDIFÍCIO CONCETTO CAMPOLIM SPE LTDA.**

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 30ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Edifício Concetto Campolim SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 30ª Emissão, da Habitasec Securizadora S.A., **(i)** da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.076"); **(ii)** da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"); e **(iii)** da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"); bem como as demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

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

**1.1.1.** Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas não definidas neste Termo de Securitização terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>“Agente Fiduciário”:</u>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.</b> , acima qualificada;
<u>“Agente de Monitoramento”:</u>	A <b>MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Luiz Carlos Berrini, nº 550, CEP 04571-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.961.698/0001-70;
<u>“Agente de Obras”</u>	A <b>VALIENG ASSESSORIA EM GESTÃO DE OBRAS LTDA</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Valinhos, estado de São Paulo, na Rua Monsenhor Manoel Correa de Macedo, nº 44, Residencial Madre, CEP: 13272-723, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.694.974/0001-92;
<u>“Alienação Fiduciária Imóvel”</u>	A alienação fiduciária que será constituída sobre a totalidade das Unidades Empreendimento Alvo, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	A alienação fiduciária que será constituída sobre a totalidade das quotas de emissão da Devedora, detidas pela Avalista Bonelli, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE;
<u>“ANBIMA”:</u>	A <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Anexos”</u>	Os anexos do presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
<u>“Assembleia Especial de Investidores dos CRI”</u>	A assembleia de Titulares dos CRI, conforme prevista na cláusula 11.1 deste Termo de

	Securitização;
<u>“Aval”</u>	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas na CCB, em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos termos da cláusula 10.1.2 e seguintes.
<u>“Avalistas”</u>	Em conjunto (i) <b>BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , com sede na cidade de Sorocaba, estado de São Paulo, na Avenida Antônio Carlos Comitre, nº 1328 – Sala B – Parque Campolim, CEP: 18.047-620, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.569.513/0001-92; (ii) <b>ROBERTO BONASSOLI</b> , brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 19.439.419 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob o nº 090.375.028-73, residente e domiciliado na cidade de Araçoiaba da Serra, estado de São Paulo, na Alameda Arara Azul, nº 368, Village Sainte Charbel; e (iii) Rosiani Bernardi Tozi Bonassoli, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 20.982.734-8 SSP/SP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob o nº 160.058.408-00, residente e domiciliada na cidade de Araçoiaba da Serra, estado de São Paulo, na Alameda Arara Azul, nº 368, Village Sainte Charbel;
<u>“B3”</u> :	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira;
<u>“BACEN”</u> :	O Banco Central do Brasil;
<u>“Banco Liquidante”</u>	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, nº100 - Torre Itausa, Parque Jabaquara, CEP: 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;

<u>“Boletins de Subscrição”</u>	São os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>“CCB”</u> ou <u>“Cédula”</u>	A Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 026359707, emitida pela Devedora, no valor de R\$ 15.700.000,00 (quinze milhões e setecentos mil reais), em favor do <b>BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A</b> , avalizada pelo Avalistas, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Cedente”</u> ou <u>“Credor Original”</u>	A <b>BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1765, 1º andar, conjunto 11, CEP 01311-930, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.337.707/0001-00;
<u>“Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária”</u>	A cessão e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos da alienação das Unidades Alienadas e das Unidades Estoque, nos termos do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária;
<u>“CETIP21”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1, (aa) deste Termo de Securitização;
<u>“CMN”</u> :	O Conselho Monetário Nacional;
<u>“Código ANBIMA”</u> :	O <i>“Código de Ofertas Públicas”</i> editado pela ANBIMA atualmente vigente;
<u>“CNPJ/MF”</u> :	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
<u>“Código Civil”</u> :	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Código de Processo Civil”</u> :	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Conta Centralizadora”</u> :	A conta corrente nº 12067-0, agência 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora;
<u>“Conta Livre Movimentação”</u>	A conta corrente nº 0067031-6, agência 0021-3, mantida junto ao Banco Sisprime (084), de titularidade da Devedora;

<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de Fiduciária, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre a Avalista Bonelli, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de Fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, tendo por objeto alienação Fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da empresa Devedora, detidas pela Avalista Bonelli;
<u>“Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de Cedente e a Emissora na qualidade de Cessionária, tendo por objeto a cessão e promessa de cessão fiduciária sobre todo e qualquer recebível oriundo da alienação das Unidades Alienadas e das Unidades Estoque;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato Cessão de Créditos, Transferência de Cédula Bancário e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre o Credor Original e a Emissora;
<u>“Controle” e “Controladas”:</u>	Tem o significado atribuído no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
<u>“CPF/MF”:</u>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
<u>“Créditos do Patrimônio Separado”:</u>	Significa: <b>(i)</b> os Créditos Imobiliários; <b>(ii)</b> os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, a qual receberá os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários, nos termos deste Termo de Securitização; <b>(iii)</b> o Fundo de Despesas; <b>(iv)</b> o Fundo de Reserva; <b>(v)</b> o Fundo de Obra; <b>(vi)</b> a Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária e os Direitos Creditórios; e <b>(vii)</b> bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (vi) acima, conforme aplicável;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Significa todos e quaisquer direitos creditórios,

	principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das CCB e referentes aos CRI, com valor nominal total de R\$15.700.000,00 (quinze milhões e setecentos mil reais) em sua data de emissão, acrescido da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como fluxo de pagamento, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB;
“ <u>CRI</u> ”:	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 30ª emissão, da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei 14.430;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Devedora e pela Emissora, ou que sejam de titularidade de suas respectivas empresas ligadas, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, 23 de agosto de 2023;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente os CRI após a Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelos Investidores Profissionais;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada uma das datas de pagamento dos CRI, conforme previstas no <u>Anexo III</u> deste Termo de Securitização, considerando em conjunto as Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI e Datas de

	Pagamento de Principal;
<u>“Data de Pagamento de Remuneração dos CRI”</u> :	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI, pagamentos estes que serão realizados conforme constante do <u>Anexo III</u> a este Termo de Securitização;
<u>“Data de Pagamento de Principal dos CRI”</u> :	Significa cada uma das datas de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, pagamentos estes que serão realizados conforme constante do <u>Anexo III</u> a este Termo de Securitização;
<u>“Data de Vencimento”</u> :	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 21 de agosto de 2026;
<u>“Data de Verificação”</u> :	Qualquer Data de Pagamento, a partir da Primeira Data de Integralização;
<u>“Despesas”</u> :	As Despesas Flat e as Despesas Recorrentes quando referidas em conjunto;
<u>“Despesas Flat”</u> :	Valores devidos a título de despesas à vista (flat) da Emissão, conforme devidamente identificadas no Anexo V da CCB;
<u>“Despesas Recorrentes”</u> :	Todas as despesas recorrentes previstas no Anexo V da CCB deste Termo de Securitização a serem efetivamente incorridas pela Securitizadora em relação aos CRI, incluindo, mas não se limitando, as despesas recorrentes dos CRI;
<u>“Devedora”</u> :	A <b>EDIFÍCIO CONCETTO CAMPOLIM SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Sorocaba, no estado de São Paulo, na Avenida Antônio Carlos Comitre, nº 1328, Sala B, Parque Campolim, CEP 18.047-620, inscrita no CNPJ sob o nº 44.662.886/0001-04;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u> :	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
<u>“Direitos Creditórios”</u> :	Os recebíveis decorrentes da alienação das Unidades Alienadas e das Unidades Estoque, conforme descritos no Contrato de Cessão e Promessa de Fiduciária;
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Em conjunto: <b>(i)</b> a CCB; <b>(ii)</b> o presente Termo de Securitização; <b>(iii)</b> o Contrato de Cessão; <b>(iv)</b> o Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; <b>(v)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE e <b>(vi)</b> os demais documentos referentes à Oferta dos CRI, nos termos da regulamentação aplicável;



<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	Cópias das notas fiscais, acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação de notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis, atos societários e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação dos Créditos Imobiliários
<u>“Emissão”</u> :	A 1ª série da 30ª emissão de CRI da Emissora;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securizadora”</u> :	A <b>HABITASEC SECURITIZADORA</b> , acima qualificada;
<u>“Empreendimento Alvo”</u>	É o empreendimento desenvolvido e construído pela Devedora sobre o Imóvel, sob a forma de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
<u>“Encargos Moratórios”</u> :	Significa <b>(i)</b> multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e <b>(ii)</b> juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito;
<u>“Escriturador”</u>	O <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u> :	Significa a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na cláusula 5.3 da CCB, que ensejará, ou não, a ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, observados os termos da CCB, bem como o previsto na cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Fundo de Despesas”</u> :	Significa o fundo a ser constituído na Conta do Centralizadora, mediante a retenção de parte do Valor de Principal da CCB, composto pelos recursos financeiros necessários ao custeio de, no mínimo, 12 (doze) meses das Despesas;

<u>“Fundo de Reserva”</u> :	Significa o fundo a ser constituído na Conta do Centralizadora, mediante a retenção de parte do Valor de Principal da CCB, composto pelo valor correspondente a, no mínimo, as 3 (três) parcelas mensais imediatamente subsequentes de Remuneração;
<u>“Fundo de Obra”</u> :	Significa o fundo a ser constituído na Conta do Centralizadora, composto por, no mínimo, 100% (cento por cento) dos recursos necessários à construção, conclusão e regularização do Empreendimento Alvo;
<u>“Fundos”</u>	Em conjunto o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obra;
<u>“Garantias”</u> :	Em conjunto, a Alienação Fiduciária das Unidades Alienadas e Unidades Estoque, a Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas; o Aval; o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obra;
<u>“Imóvel”</u> :	O Imóvel descrito no <u>Anexo I</u> ;
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Os investidores definidos nos termos do artigo 11 e 13 da Resolução CVM 30;
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Os investidores definidos nos termos do artigo 12 e 13 da Resolução CVM 30;
<u>“Investimentos Permitidos”</u> :	Significa: os (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional, (ii) títulos emitidos emitidas por instituições financeiras de primeira linha; e/ou (iii) fundos de investimento de renda fixa que invistam nos valores mobiliários referidos nos itens (i) e (ii) acima, os quais deverão contar com liquidez diária;
<u>“IPCA”</u> :	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“JUCESP”</u> :	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“Lei 6.404”</u> :	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>“Lei 13.874”</u> :	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada;
<u>“Lei 14.430”</u> :	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

<p>“<u>MDA</u>”:</p>	<p>O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3);</p>
<p>“<u>Obrigações Garantidas</u>”:</p>	<p>Significa, em conjunto: (a) todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão de CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações principais ou acessórias, pecuniárias ou não, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal, Atualização Monetária, Remuneração, encargos moratórios, prêmios e encargos legais ou contratuais assumidos e que venham a ser assumidos pela Devedora na CCB ou nos demais Documentos da Operação (adiante definido), quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado, (b) de todas e quaisquer despesas incorridas por conta da emissão da CCB, da emissão dos CRI e/ou relacionadas ao Patrimônio Separado e de todos os custos e despesas incorridos para fins de execução das garantias, bem como o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada em razão da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, incluindo honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões; (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos da CCB, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos na CCB ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (d) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos da CCB e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial,</p>

	e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias;
<u>“Oferta”</u> :	A oferta pública de distribuição dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de registro automático perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais;
<u>“Ônus”</u> :	Significa quaisquer ônus, gravames, direitos e opções, compromisso de compra ou de venda, outorga de opção, preferência ou prioridade, direitos reais ou pessoais, e quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias e pelos Fundos, após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo todos seus respectivos acessórios;
<u>“Preço de Integralização”</u>	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao valor Nominal Unitário para os CRI subscritos e integralizados na Primeira Data de Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração para os CRI subscritos e integralizados após a Primeira Data de Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;
<u>“Primeira _____ Data _____ de Integralização”</u> :	A data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização de dos CRI;
<u>“Razão de Garantia”</u>	É calculada pelo resultado, na forma percentual, da razão dos seguintes fatores: (a) como numerador, a soma (i) de todos os valores de Direitos Creditórios que atendam os Critérios de Elegibilidade, trazidos a valor presente pela mesma Remuneração dos CRI, na Data de Pagamento imediatamente anterior à Data de Verificação, (ii) do valor das Unidades

	Estoque, sendo cada unidade considerada pelo preço médio das unidades autônomas vendidas pela Emitente nos últimos 12 (doze) meses; e (b) como denominador, somatório do valor do saldo devedor dos CRI, atualizado até o mês de referência, acrescido da Remuneração;
<u>“Razão de Garantia Mínima”</u>	Significa o percentual mínimo de 150% (cento e cinquenta por cento) que a Razão de Garantia deve observar até a quitação integral das Obrigações Garantidas;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	Significa o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obra e a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, na forma do artigo 25º da Lei 14.430/2022, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
<u>“Regras e Procedimentos da ANBIMA”:</u>	Significa as <i>“Regras e Procedimentos para Classificação de CRI 5, de 06 de maio de 2021”</i> , constante nas <i>“Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas”</i> da ANBIMA, vigente a partir de 2 de janeiro de 2023;
<u>“Remuneração”:</u>	Tem o significado atribuído na cláusula 3.1, (h), deste Termo de Securitização;
<u>“Resolução CVM 17”:</u>	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 30”:</u>	A Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 60”:</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 44”</u>	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 81”</u>	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 160”:</u>	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Taxa de Administração”</u>	A taxa mensal, de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), liquida de todos e quaisquer

	tributos, atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
<u>“Termo de Securitização”</u>	Significa este Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 30ª Emissão da Emissora;
<u>“Titulares de CRI”:</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
<u>“Unidades Alienadas”</u>	Significa as 28 (vinte e oito) unidade autônomas do Empreendimento Alvo que foram comercializadas a Data da Emissão;
<u>“Unidades Estoque”</u>	Significa as 62 (sessenta e duas) unidade autônomas do Empreendimento Alvo que estão em estoque na Data da Emissão;
<u>“Unidades Empreendimento Alvo”</u>	Em conjunto, as Unidades Alienadas e as Unidades Estoque.
<u>“Valor da Cessão”</u>	O valor a ser pago pela Emissora à Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1, alínea “(f)”, deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 15.700.000,00 (quinze milhões e setecentos mil reais).

**1.2.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

**1.3.** Aprovações da Emissora. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 24 de maio de 2023, registrada na JUCESP sob nº 0.904.618/23-7 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166 de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da

Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI de sua 1ª série da 30ª emissão, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão, os Créditos Imobiliários oriundos da CCB, com valor nominal de R\$ 15.700.000,00 (quinze milhões e setecentos mil reais), na Data da Emissão.

**2.2.1.** A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

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

**2.3.1.** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

**2.4.** Pagamento do Valor da Cessão. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora a partir da implementação das Condições Precedentes descritas na CCB e no Contrato de Cessão, mediante o pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto no Contrato de Cessão, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

**2.5. Forma de Pagamento.** Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão utilizados diretamente na Conta Centralizadora, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão.

**2.6. Garantias da Operação.** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

**2.6.1. Alienação Fiduciária de Imóvel.** A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das futuras Unidades Autônomas integrantes do Empreendimento Alvo, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo.

**2.6.2. Alienação Fiduciária de Quotas.** A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das quotas de emissão da Devedora, detidas pela Avalista Bonelli, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE.

**2.6.3. Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária.** A cessão e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos da alienação das Unidades Alienadas e das Unidades Estoque, nos termos do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária.

**2.6.4. Aval.** A garantia fidejussória na forma de aval da Bonelli, formalizada através da Cédula e do Contrato de Cessão, por meio da qual os Avalistas se obrigaram, como principais devedores e pagadores, coobrigados solidariamente responsável com a Devedora.

**2.6.5. Fundo de Despesas.** Nos termos do disposto na CCB, será constituído o Fundo de Despesas na Conta Centralizadora, no montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), cujo os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados para fazer frente aos pagamentos de todas as despesas recorrentes relacionadas à CCB e aos CRI, nos termos do disposto na CCB.

**2.6.5.1.** O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será apurado mensalmente pela Emissora, em cada Data de Verificação.

**2.6.5.2.** Caso o montante esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, este deverá ser recomposto com parte dos recursos depositados na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na cláusula 8.5 deste Termo de Securitização.

**2.6.6. Fundo de Reserva.** Nos termos do disposto na CCB, será constituído o



Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, no montante mínimo de R\$ 471.000,00 (quatrocentos e setenta e um mil reais), sendo este o valor necessário para pagamento de, no mínimo, 3 (três) parcelas imediatamente subsequentes de Remuneração (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), cujo os recursos do Fundo de Reserva poderão ser utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora e/ou Avalistas em relação ao pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas.

**2.6.6.1.** O Valor Mínimo do Fundo de Reservas será apurado mensalmente pela Emissora, em cada Data de Verificação.

**2.6.6.2.** Caso o montante esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, este deverá ser recomposto com parte dos recursos depositados na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na cláusula 8.5 deste Termo de Securitização.

**2.6.7. Fundo de Obra.** Nos termos do disposto na CCB, será constituído o Fundo de Obra na Conta Centralizadora, no montante correspondente a 100% (cento por cento) dos valores necessários para a construção e regularização do Empreendimento Alvo (“Valor Mínimo do Fundo de Obra”), que será apurado conforme o disposto na CCB.

**2.6.7.1.** Caso o montante esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Obra, este deverá ser recomposto com parte dos recursos depositados na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na cláusula 8.5 deste Termo de Securitização.

**2.6.8.** Se os recursos depositados na Conta Centralizadora não forem suficientes para satisfazer os pagamentos previstos nas cláusulas 2.6.5.2, 2.6.6.2 e 2.6.7.1, a Devedora e/ou os Avalistas deverão complementar o saldo existente de forma a viabilizar a realização da totalidade dos referidos pagamentos, na forma do previsto na Cédula.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA EMISSÃO**

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

- (a) **Emissão:** 30<sup>a</sup>;
- (b) **Série:** 1<sup>a</sup>;

- (c) **Classes:** não existirão classes distintas de CRI;
- (d) **Quantidade de CRI:** 15.700 (quinze mil e setecentas);
- (e) **Valor Global:** R\$15.700.000,00 (quinze milhões e setecentos mil reais) na Data de Emissão;
- (f) **Valor Nominal Unitário** R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (g) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE;
- (h) **Remuneração:** correspondente a 12,68% a.a. (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Primeira Data de Integralização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das CRI efetivamente integralizados, calculados conforme cláusula 5.3 abaixo;
- (i) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** parcela única, de acordo com a tabela constante do Anexo III deste Termo de Securitização;
- (j) **Periodicidade de pagamento de Remuneração:** mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo III deste Termo de Securitização, observado o previsto pela Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
- (k) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (l) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (m) **Data de Emissão:** 23 de agosto de 2023;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (o) **Data de Vencimento:** 21 de agosto de 2026;
- (p) **Prazo de vencimento:** 1.094 (mil e noventa e quatro) dias;
- (q) **Taxa de amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo III deste Termo de Securitização;
- (r) **Garantias:** Além da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a presente emissão contará com Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundos e Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária;
- (s) **Garantia Flutuante:** os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Emissora, que não componha o patrimônio separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI;
- (t) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (u) **Subordinação:** Não há;
- (v) **Classificação de Risco:** A Emissão não contará com classificação de risco;
- (w) **Multa e Juros Moratórios:** Sem prejuízo da obrigação de se realizar o pagamento da Remuneração, ocorrendo a impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos, ficarão, desde a data da inadimplência até a data de seu efetivo pagamento, sujeitos aos Encargos Moratórios, independentemente de aviso,

notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

(x) **Forma:** escritural e nominativa;

(y) **Utilização de Instrumentos de Derivativos.** No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI;

(z) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** os CRI serão depositados para distribuição, negociação e custódia eletrônica na B3. Os CRI serão depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, de 19 de maio de 2021: **(a)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(b)** para negociação no mercado secundário, observado o disposto na cláusula 3.2.1.2 abaixo, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: **(i)** se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; **(ii)** se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou **(iii)** a pedido dos Titulares de CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

**3.2. Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, pela própria Emissora, sem a intermediação de instituição intermediária, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, nos termos deste Termo de Securitização.

**3.2.1. Público-Alvo e Dispensa de Prospecto.** A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais. Portanto, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, foi dispensada a apresentação de prospecto para a realização da Oferta, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160 e neste Termo.

**3.2.1.1.** No ato de subscrição dos CRI o Investidor Profissional deverá declarar que está ciente de que **(a)** foi dispensada a divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; **(b)** a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem seus termos e condições; e **(c)** pode haver

restrições que se aplicam à revenda dos CRI, nos termos da Cláusula 3.2.1.2 abaixo.

**3.2.1.2.** Os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário: **(i)** entre Investidores Profissionais; ou **(ii)** entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; ou, ainda, **(iii)** pelo público investidor em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta.

**3.2.2. Requerimento de Registro Automático.** O registro da Oferta perante a CVM foi requerido pela Emissora, e automaticamente concedido pela CVM, mediante o atendimento das condições e a submissão, pela Emissora, dos documentos mencionados no artigo 27 da Resolução CVM 160.

**3.2.3. Aviso ao Mercado.** Em razão do requerimento do registro automático da Oferta, nos termos da cláusula 3.2.2 acima, a Emissora divulgou aviso ao mercado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado"), na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, a Emissora encaminhou à CVM e à B3 a versão eletrônica do Aviso ao Mercado.

**3.2.4. Anúncio de Início.** O período de distribuição (conforme cláusula 3.2.5 abaixo) será iniciado, mediante comunicação a ser enviada pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"), após a obtenção a obtenção do registro da Oferta na CVM. O Anúncio de Início será divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Emissora encaminhará à CVM e à B3 a versão eletrônica do Anúncio de Início.

**3.2.5. Período de Distribuição.** A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

**3.2.5.1. Subscrição dos CRI.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.

**3.2.5.2. Integralização dos CRI.** Os CRI serão integralizados pelos Investidores Profissionais, no mercado primário, nas Datas de

Integralização, conforme previsto nos respectivos boletins de subscrição dos CRI, pelo Preço de Integralização dos CRI.

**3.2.5.3.** Forma de Integralização. Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização dos CRI. Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI.

**3.2.5.4.** A integralização dos CRI será realizada via B3.

**3.2.5.5.** Não será concedido nenhum desconto pela Emissora aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de valores de investimento mínimos ou máximos.

**3.2.5.6.** Sujeito às disposições da regulamentação aplicável, a Emissora deverá realizar a Oferta, garantindo: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes.

**3.2.6.** Anúncio de Encerramento. O encerramento da Oferta será comunicado pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”), quando da verificação do primeiro entre os seguintes eventos: **(i)** encerramento do prazo da Oferta (nos termos da cláusula 3.2.5 acima); ou **(ii)** distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta.

**3.2.6.1.** Será admitida a distribuição parcial dos CRI.

**3.2.7.** Alteração de Características Essenciais da Oferta. Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Emissora deve se certificar de que os potenciais Investidores Profissionais estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

**3.2.7.1.** Os Investidores Profissionais que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

**3.2.7.2.** Os Investidores Profissionais que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos documentos da Oferta.

**3.2.8.** Registro na ANBIMA. A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do envio do Anúncio de Encerramento à CVM, nos termos do artigo 20 e seguintes do Código ANBIMA.

**3.3.** Declarações: Para fins da Resolução CVM 60, seguem como Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

**3.4.** Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI executados por meio da B3.

#### **CLÁUSULA QUARTA – FORMA E COMPROVAÇÃO DA TITULARIDADE DOS CRI**

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

#### **CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA DOS CRI**

**5.1.** Forma de Pagamento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, conforme o disposto na cláusula Sexta, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e a Remuneração serão pagos nas Datas de Pagamento, sujeito às demais condições especificadas no Anexo III deste Termo de Securitização, de acordo com a fórmula abaixo:

$$A_{ai} = VNa \times T_{ai}$$

Onde,

A<sub>ai</sub> = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Saldo do Valor Nominal Bruto, 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

**5.2. Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula abaixo ("Atualização Monetária"):

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VNa = Valor de Principal Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor de Principal de emissão ou saldo do Valor de Principal, após amortização ou incorporação de Juros Remuneratórios, se houver, ou na última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

NI<sub>k</sub> = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização. Exemplo: Se a data de evento ocorrer no mês de outubro, será utilizado o número-índice do IPCA do mês de agosto, divulgado em setembro.

NI<sub>k-1</sub> = Valor do número-índice do mês anterior ao mês "k".

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive.

dut = Número de Dias Úteis contidos entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive (sendo que para o primeiro período de atualização o dut será 22).

**5.2.1.** Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo IGP-M/FGV ou outro índice que vier a substituí-lo. Caso o IGPM-M/FGV também tenha sido extinto, a Emissora deverá convocar, no 3º (terceiro) Dia Útil subsequente ao término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, a Assembleia Especial de Investidores para deliberar a respeito. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização, será utilizado, para o cálculo do valor da Atualização Monetária, a variação percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

**5.2.2.** Caso o IPCA/IBGE ou o IGP-M/FGV venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores acima mencionada, a referida assembleia não será mais realizada, e o referido índice passará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, a partir de sua divulgação.

**5.2.3.** Caso a Devedora não concorde com a taxa substitutiva, a Securitizadora deverá promover o resgate da totalidade dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo saldo pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculados *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização. Nesta hipótese, para cálculo da Atualização Monetária aplicável será utilizada a variação percentual produzida pelo último IPCA ou IGP-M divulgado, o que tiver sido extinto por último.

**5.3. Remuneração:** A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI e/ou da respectiva Data de Integralização, conforme o caso, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das CRI efetivamente integralizados, a uma taxa de 12,68% a.a. (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”).

**5.3.1.** A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, considerando os CRI efetivamente integralizados, desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) ou da respectiva Data de Integralização (inclusive), conforme o caso, até a data



de seu efetivo pagamento (exclusive), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

**J** = valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**Vna** = Valor de Principal Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

**i** = 12,68 (doze inteiros e sessenta e oito centésimos)

**dup** = Número de Dias Úteis, base 252, entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

**5.3.2.** A Remuneração será paga mensalmente de acordo com a tabela constante do Anexo III deste Termo de Securitização, em cada Data de Pagamento da Remuneração dos CRI.

**5.4.** Os CRI terão o seu Valor Nominal Unitário amortizado de acordo com o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III deste Termo de Securitização (“Amortização Ordinária”).

**5.4.1.** Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI exclusivamente imputado à Emissora, serão devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, considerando seu patrimônio próprio, a partir do

vencimento até a data de seu efetivo pagamento, os Encargos Moratórios.

**5.4.2.** Deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos pela Emissora, na Conta Centralizadora, e o respectivo pagamento aos Titulares de CRI. Qualquer atraso, pela Devedora no pagamento dos valores devidos no âmbito da CCB que implique atraso no pagamento, pela Emissora, dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, resultará em pagamento adicional aos Titulares de CRI, nos termos da cláusula 5.4.1 acima, cujos valores deverão ser arcados pela Devedora, que deverá pagar à Emissora os valores devidos a título de encargos moratórios, nos termos da CCB, para que ela os repasse aos Titulares de CRI. Qualquer eventual sobra relativa ao resultado positivo da diferença entre o pagamento da Remuneração e do Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI e o pagamento recebido pela Emissora no âmbito da CCB será devolvida à Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis da referida data de verificação desse resultado. Em relação à ordem de pagamento, a Emissora e o Agente Fiduciário devem sempre observar o disposto neste Termo de Securitização.

**5.4.3.** O intervalo previsto acima decorre da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários, pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, razão pela qual não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante referido intervalo.

**5.5.** Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da presente Escritura de Emissão, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro Encargo Moratório, se a data de vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil. Para os fins desta Escritura de Emissão, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia nesta Escritura não vier acompanhada de “Dia Útil” ou “Dias Úteis”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

## **CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**6.1.** Resgate Antecipado. Os CRI serão resgatados antecipadamente, de forma total ou parcial, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários (“Resgate Antecipado Obrigatório”), quais sejam: (i) nas hipóteses de decretação de vencimento antecipado (abaixo definido); (ii) em caso de Pagamento Antecipado Facultativo da CCB (nos termos da cláusula 4.2 de CCB); (iii) em caso de Amortização Extraordinária Compulsória da CCB (nos termos da cláusula 4.1 da CCB); e

(iv) em caso de Amortização Extraordinária – Cash Sweep (nos termos da cláusula 3.8.2 da CCB).

**6.1.1.** A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI acerca da realização do Resgate Antecipado Obrigatório por meio da divulgação de edital em seu *website* ou envio de notificação, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação enviada pela Devedora nos termos da CCB informando a realização do evento que tiver dado causa ao Resgate Antecipado Obrigatório ou da data em que tomar conhecimento do evento que der causa ao Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso. Referida comunicação deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, incluindo: **(i)** evento que deu causa ao resgate; **(ii)** o valor a ser pago aos Titulares de CRI a título do Resgate Antecipado Obrigatório; **(iii)** a data de liquidação antecipada das Debêntures e, conseqüentemente, a data do efetivo pagamento aos Titulares de CRI; e **(iv)** demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI.

**6.1.2.** Os CRI resgatados antecipadamente nos termos desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**6.1.3.** A B3 e a ANBIMA deverão ser notificadas pela Emissora sobre a realização de Resgate Antecipado Obrigatório com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário.

**6.2.** Vencimento Antecipado da CCB. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI na hipótese de vencimento antecipado da CCB, nos termos previstos nas cláusulas abaixo.

**6.2.1.** Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, após deliberação em Assembleia Especial de Investidores, conforme previsto na CCB, a Devedora deverá pagar à Emissora o saldo do Valor de Principal Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, além do pagamento de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos desta Cédula, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Devedora, acerca do Vencimento Antecipado.

**6.2.2.** A Devedora deverá enviar à Emissora e ao Agente Fiduciário, todo

primeiro Dia Útil de fevereiro de cada ano até a Data de Vencimento, declaração atestando a não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado.

**6.2.3.** Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, este último nos casos de assunção do Patrimônio Separado e/ou inércia da Emissora, deverá, convocar, observando os termos deste Termo de Securitização, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não da CCB, com o consequente resgate dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado.

**6.2.4.** Observados os termos deste Termo de Securitização, a declaração do vencimento antecipado da CCB, com o consequente resgate dos CRI, ocorrerá caso **(i)** a Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula acima não se realize em primeira e em segunda convocação, conforme prazo estabelecido no Termo de Securitização, em decorrência da ausência de quórum necessário para instalação e/ou deliberação desta ocorrência; ou **(ii)** não seja aprovado em Assembleia Especial de Investidores o não vencimento antecipado da CCB, com o consequente resgate dos CRI. Em caso de declaração do vencimento antecipado da CCB, com o consequente resgate dos CRI, a Emissora deverá comunicar a Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da realização (ou da data prevista para a realização, conforme o caso) da respectiva Assembleia Especial de Investidores.

**6.2.5.** A Devedora comunicará a Emissora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais documentos da operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário.

**6.2.6.** Na ocorrência do vencimento antecipado da Cédula, os recursos recebidos em pagamento deverão respeitar a ordem de pagamento estabelecida na Cláusula 6.2.7 abaixo.

**6.2.7.** Caso os recursos recebidos em pagamento da CCB não sejam suficientes para quitar simultaneamente todos os valores devidos nos termos da CCB, tais recursos deverão ser alocados na seguinte ordem: **(1)** Despesas incorridas e não pagas; **(2)** quaisquer valores devidos pela Devedora e pelos Avalistas no âmbito da CCB, que não sejam os valores a que se referem os itens (3) e (4) a

seguir; **(3)** Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob a CCB; e **(4)** o saldo devedor das CCB, incluindo, neste item, a Remuneração devida. A Devedora e os Avalistas permanecerão responsáveis pelo saldo devedor dos valores acima previstos que não tiverem sido pagos, sem prejuízo dos acréscimos de encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor da CCB enquanto não forem pagos.

**6.3. Pagamento Antecipado Facultativo da CCB.** A Devedora poderá optar por realizar o pagamento antecipado facultativo integral ou parcial da CCB, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, independentemente do motivo, com o consequente resgate antecipado dos CRI ("Pagamento Antecipado Facultativo").

**6.3.1.** Para realizar o Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá notificar, por escrito, a Emissora e o Agente Fiduciário, nesse sentido, com 90 (noventa) dias corridos de antecedência da data prevista para a realização do Pagamento Antecipado Facultativo, informando, no mínimo ("Notificação de Pagamento Antecipado Facultativo"): **(i)** o saldo do Valor de Principal Atualizado da CCB objeto de Pagamento Antecipado Facultativo ("Valor do Pagamento Antecipado Facultativo"), correspondente ao saldo do Valor de Principal Atualizado da Cédula a ser amortizado, acrescido **(a)** da respectiva Remuneração do saldo do Valor Nominal Unitário devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data da realização do Pagamento Antecipado Facultativo, **(b)** dos demais encargos, tributos e Despesas previstos na CCB devidos e não pagos calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento, conforme o caso; e **(c)** do valor do prêmio de Pagamento Antecipado Facultativo, correspondente a 3% (três por cento) sobre o saldo devedor do Valor de Principal ("Prêmio"); **(ii)** a data de pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme definido abaixo ("Data de Pagamento Antecipado Facultativo"); **(iii)** demais informações acessórias para a realização do Resgate Antecipado Facultativo. Com o recebimento das informações ora relacionadas, com antecedência de no mínimo 10 (dez) dias da Data de Pagamento Antecipado Facultativo, o Agente Fiduciário enviará o valor a ser quitado pela Devedora.

**6.3.2.** O envio da Notificação de Pagamento Antecipado Facultativo, desde que atendidos todos os critérios da Cláusula 6.3.1 acima: **(i)** implicará na obrigação irrevogável e irretroatável Pagamento Antecipado da CCB pelo Valor do Pagamento Antecipado Facultativo, o qual deverá ser pago pela Devedora à Emissora na Data de Pagamento Antecipado Facultativo; e **(ii)** fará com que a Emissora inicie o procedimento para o resgate antecipado dos CRI,

proporcionalmente, se for o caso, conforme disciplinado neste Termo de Securitização.

**6.3.3.** Na ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora deverá comunicar a B3 e a ANBIMA, sob a ciência do Agente Fiduciário com antecedência de, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis da realização do Resgate Antecipado Obrigatório, e, para os CRI custodiados na B3, serão observados os procedimentos da B3 para realização do Resgate Antecipado Obrigatório, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Emissora.

**6.4.** Destinação dos Recursos: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Cédula ou do pagamento antecipado integral ou parcial da CCB e, conseqüentemente dos CRI, os recursos líquidos captados por meio da CCB destinam-se **(i)** para o desenvolvimento, construção e regularização do Empreendimento Alvo, conforme estimativa constante do Cronograma de Aplicação de Recursos indicado na CCB ("Destinação Futura"); e **(ii)** o reembolso do valor referente à aquisição do Imóvel incorrido pela Devedora nos últimos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI, conforme relação no Anexo II (em conjunto, "Destinação dos Recursos").

**6.4.1.** Para verificação da Destinação de Recursos pela Devedora em relação ao reembolso do valor referente à aquisição do Imóvel, nos termos do inciso (ii) da Cláusula 6.4. acima, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, cópia dos respectivos comprovantes de pagamento e escritura de aquisição do Imóvel, os quais se encontram descritos na forma do Anexo VII deste Termo de Securitização.

**6.4.2.** Para fins da comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora em relação à Destinação Futura, nos termos do inciso (i) da Cláusula 6.4. acima, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista no inciso (i) da Cláusula 6.4. acima, até **(i)** a Data de Vencimento do CRI; ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo ou vencimento antecipado das CCB, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a Data de Vencimento do CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

**6.4.3.** O Agente Fiduciário dos CRI analisará o Relatório de Destinação de Recursos (abaixo indicado) e os Documentos Comprobatórios enviados pela

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

**6.5.** Os recursos captados por meio da emissão da CCB deverão seguir a Destinação Futura prevista nesta Cláusula 6, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, conforme o cronograma indicativo que se encontra anexo à CCB na forma do Anexo II ("Cronograma de Aplicação dos Recursos"). O Cronograma de Aplicação dos Recursos é meramente indicativo e poderá ser alterado a qualquer momento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que não seja alterado o Empreendimento Alvo supramencionado e que seja precedido de aditamento a presente ao Termo de Securitização e a CCB, bem como a qualquer Documento da Operação que se faça necessário, sendo certo que não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da Cédula ou resgate antecipado dos CRI. Em caso de alteração do Empreendimento Alvo, a Cédula e o Termo de Securitização deverão ser previamente aditados, com a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**6.6.** A Devedora se obriga a, semestralmente, prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, sobre a Destinação dos Recursos a contar da Primeira Data de Integralização, mediante o envio de relatório com descrição detalhada e exaustiva, contendo as informações referentes à prestação de contas da Destinação dos Recursos ao Agente Fiduciário com cópia para a Emissora, o qual será elaborado nos termos da minuta prevista no Anexo IV da CCB e que demonstrará os montantes de recursos utilizados no decorrer do período de análise, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período, acompanhado dos Documentos Comprobatórios e demais documentos que a Emissora e/ou o Agente Fiduciário entenderem necessários, conforme a mediação das obras e de acordo com o Cronograma de Aplicação dos Recursos, indicando o avanço de obras do Empreendimento Alvo, elaborado pela empresa de engenharia responsável pela obra (i) até a destinação total dos recursos obtidos pela Emitente ("Relatório de Verificação de

Destinação"); ou (ii) até a Data de Vencimento (ordinário) e/ou pagamento antecipado, o que ocorrer primeiro; ou ainda, (iii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em menor periodicidade, quando assim for solicitado pelos órgãos reguladores e fiscalizadores ou da autoridade governamental.

**6.7.** O Agente Fiduciário, no âmbito da operação de securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das CCB e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão da CCB, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da CCB na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação de Destinação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos da CCB e deste Termo.

**6.8.** Mediante o recebimento do Relatório de Verificação de Destinação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no Relatório de Verificação e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento das obrigações de Destinação Futura assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

**6.9.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos a CCB, nos termos desta Cláusula 6.

**6.10.** O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula 6 (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos na CCB) poderá resultar no vencimento antecipado das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, na forma prevista nos Documentos da Operação.

**6.11.** Para fins deste Termo, compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica ("Pessoa"), entidade ou órgão:

(a) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou



- (b) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

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

**7.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM 60.

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

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

**7.4.** Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias corridos, ou em prazo menor se assim solicitado por Autoridade, contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

**7.4.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta

finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei 14.430, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM à Devedora abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** manter sempre atualizado seu registro de Devedora aberta na CVM; **(vii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários, e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; **(viii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; **(ix)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e **(x)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas por auditor independente e, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados do Patrimônio Separado como da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; **(xi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento dos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; **(xii)** manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e **(xiii)** informar e enviar para o Agente Fiduciário organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração 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. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

**7.5. Relatório Anual:** A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, juntamente com todos os dados financeiros, documentos e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

**7.6.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, salvo quando comprovada, através de trânsito em julgado, a culpabilidade do Agente Fiduciário.

**7.7.** A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

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

**7.9.** 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 de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de qualquer Ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão;
- (vii)** observado o disposto nos Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (viii)** conforme declarado pela Devedora e pelos Fiadores, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Garantias;

**(ix)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que o impeça de exercer plenamente suas funções;

**(x)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

**(xi)** providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

**(xii)** verificou a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

**(xiii)** assegurará a constituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que lastreiam os CRI;

**(xiv)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à Emissão estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo BACEN, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

**(xv)** proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade;

**(xvi)** adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, não sejam cedidos a terceiros; e

**(xvii)** a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada **(a)** ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; **(b)** ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; **(c)** à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores.

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

**7.10. Obrigações quanto à Oferta.** A Emissora se obriga a cumprir todas as obrigações, incluindo, mas não se limitando, às obrigações constantes na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, conforme aplicável, bem como os demais dispositivos legais aplicáveis à esta Emissão.

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

**8.1. Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e pelo artigo 2º, inciso VIII, do suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e o Fundo de Obra, bem como sobre qualquer valor que venha a ser depositado na Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. Para fins de instituição do Regime Fiduciário ora constituído, este Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada.

**8.1.1.** Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam 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 manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

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

**8.1.3.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora, conforme aplicável, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores acima prevista deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito)

dias de antecedência para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

**8.1.4.** Na Assembleia Especial de Investidores mencionadas na cláusula 8.1.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a referida Assembleia Especial de Investidores acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Investidores acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**8.1.5.** Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam afetados e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**8.2.** Arrecadação dos Créditos Imobiliários: A arrecadação dos Créditos Imobiliários, ocorrerá na Conta Centralizadora.

**8.3.** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

**8.3.1.** A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa comprovada, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência, imprudência, imperícia ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**8.3.2.** Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento de uma taxa de administração (“Taxa de Administração”).

**8.3.3.** A Taxa de Administração será custeada diretamente pela Devedora, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente o valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes.

**8.3.4.** A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: **(i)** solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou **(ii)** ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo dos CRI inalterado.

**8.3.5.** A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e um Evento de Vencimento Antecipado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização Ordinária e da Remuneração.

**8.3.6.** A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta cláusula fosse incidente.



**8.3.7.**A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso da Devedora, conforme previsto neste Termo), especialmente, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; e **(iv)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão e desde que tenha havido, aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) da Devedora. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os Titulares de CRI terão direito de regresso em face da Devedora.

**8.3.8.**Adicionalmente, em caso de Reestruturação, após a emissão dos CRI, por demanda da Devedora, será devido à Emissora remuneração adicional por hora homem de trabalho, equivalente à R\$ 600,00 (seiscentos reais), dedicado às atividades relacionadas à Reestruturação, ("Fee de Reestruturação"), que inclui a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias gerais extraordinárias presenciais ou virtuais e a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação relacionados à Reestruturação solicitada, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: **(i)** às garantias; **(ii)** às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iii)** mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou **(iv)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão

consideradas reestruturação (“Reestruturação”). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora.

**8.3.9.** O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

**8.3.10.** A Taxa de Administração poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico da Emissora.

**8.3.11.** Caso seja verificada a decretação de falência ou recuperação judicial da Emissora, o Agente Fiduciário, deverá imediata e transitoriamente assumir a administração do Patrimônio Separado, devendo em até 15 (quinze) dias convocar uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento, para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

**8.3.12.** Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste Termo de Securitização, e no artigo 30, da Lei 14.430.

**8.3.13.** Conforme disposto acima, 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.

**8.4.** Guarda dos Documentos da Operação: Sem prejuízo do registro deste Termo de Securitização na B3, a Emissora realizará a guarda de 1 (uma) via digital de cada um dos Documentos da Operação.

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

(i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, até a

respectiva Data de Pagamento;

- (ii) Encargos Moratórios;
- (iii) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável, conforme o caso;
- (iv) Remuneração dos CRI;
- (v) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável, conforme o caso;
- (vi) Recomposição do Fundo de Obra, se aplicável, conforme o caso;
- (vii) Amortização Ordinária, conforme previsto neste Termo;
- (viii) Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme aplicável

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

**8.7. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora:** Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários poderão ser aplicados nos termos previstos pela cláusula 8.8 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos na Conta Centralizadora, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**8.8. Investimentos Permitidos:** Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em Investimentos Permitidos. Com exceção dos recursos depositados no Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obras ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta Emissão, não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Devedora ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta da Centralizadora.

**8.8.1.A** Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação à 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, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas deverão ser devolvidos à Devedora.

**8.9. Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência da Remuneração sobre o inadimplemento, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. O mesmo se aplica em caso de impontualidade, não sanada em até 2 (dois) Dias Úteis, por culpa exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os encargos moratórios descritos acima, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

## **CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício

da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;

(iv) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(v) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

(vi) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(vii) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização, a Cessão Fiduciária e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes. Adicionalmente, (i) desde que observados periodicamente a Razão de Garantia Mínima, a Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(viii) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização. [Nota Vórtx: encaminhamos em D-1 da data da assinatura.]

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

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI,

empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio dos documentos por ela encaminhados;

**(iii)** verificará a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens e direitos dados em garantia às Obrigações Garantidas, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos Documentos da Operação;

**(iv)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

**(v)** intimar, conforme o caso, e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a respectiva Garantia, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

**(vi)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3;

**(vii)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas na cláusula 10.6 abaixo;

**(viii)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

**(ix)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

**(x)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

**(xi)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

**(xii)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos

interesses dos Titulares de CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

**(xiii)** comunicar aos Titulares de CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI;

**(xiv)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

**(xv)** disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu *website*;

**(xvi)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

**(xvii)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista no Termo de Securitização;

**(xviii)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores a afim de prestar informações que lhes forem solicitadas;

**(xix)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

**(xx)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que receber a notificação acerca da conclusão do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430; e

**(xxi)** 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 respectivo exercício relativos à presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17.

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

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

**9.4.** Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (b) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (c) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor parcelas no valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da data em que ocorrer a verificação até a comprovação integral dos recursos. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pela Devedora a título de “*abort fee*”, a ser pago até o 5º (quinto) dia útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação.

**9.5.** Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando: (i) a execução das garantias; (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; (iv) à implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (v) análise ou confecção de simulações de cálculo de resgate



antecipado e/ou quaisquer outras simulações, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

**9.5.1.** As parcelas citadas nos itens (b) e (c) da Cláusula 9.4. acima e na Cláusula 9.5. acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

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

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

**9.5.4.** 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*.

**9.5.5.** Os valores devidos ao Agente Fiduciário poderão ser faturados por

qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

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

**9.5.7.** 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.

**9.5.8.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da

Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**9.5.9.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, 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 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.

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

**9.6.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência do Agente Fiduciário ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Investidores, para que seja deliberado

pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

**9.7. Destituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

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

**9.7.2.** Se a convocação da Assembleia Especial de Investidores não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.7 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**9.7.3.** O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 9.7 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

**9.7.5.** Juntamente com a comunicação da cláusula 9.7.4 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

**9.7.6.** Os Titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta desses, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do Artigo 3º, caput da Resolução CVM 17.

**9.8.** Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

**9.9.** Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**9.10.** Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que esses não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, cuja elaboração continuará sendo sua obrigação legal e regulamentar, nos termos da legislação aplicável.

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

## **CLÁUSULA DEZ – DESTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1.** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário,

sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 31 da Lei 14.430 e do artigo 2º, inciso XIV da Resolução CVM 60:

- (i) insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias (desde que as obrigações da Devedora tenham sido observadas) previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida;
- (v) na hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado;
- (vi) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

**10.1.2.** Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou dos Avalistas.

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

**10.1.4.** A Assembleia Especial de Investidores mencionada na cláusula 10.1 acima, será convocada mediante publicação de edital com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação e instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

**10.1.5.** Adicionalmente, deverão ser observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430. A Assembleia Especial de Investidores acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM 60.

**10.1.6.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes : (a) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata as Cláusulas 10.1 e seguintes acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata as Cláusulas 10.1 e seguintes acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**10.1.7.** Em referida Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar, inclusive: **(i)** pela liquidação, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado 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 por nova Devedora securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**10.2.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos

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

**10.2.1.** Na hipótese de os Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: **(i)** administrar os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas Garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

**10.3.** A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

**10.4.** Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, obrigam-se a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Investidores; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

**10.5.** No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

**10.6.** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do



Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso, ou **(iii)** pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

**(a)** não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Agente Liquidante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

**(b)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e

**(c)** decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

**10.6.1.** Nos casos previstos na cláusula 10.6 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores em até 15 (quinze) dias após o prazo de resposta de notificação enviada à Securitizadora nesse sentido, caso esta não tenha se manifestado, para deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Emissora, do descumprimento em curso ou outras medidas de interesses dos investidores.

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

**10.6.3.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI caso devidamente aprovada em Assembleia Especial de Investidores.

**10.6.4.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a cláusula 10.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a cláusula 10.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

**11.1** Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

**11.2.** Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**11.3.** Forma de Convocação: Observado o disposto na cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

**11.3.1.** Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na cláusula 11.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

**11.3.2.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 11.3.1 acima, a Emissora deverá

disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial de Investidores, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

**11.3.3.** Os editais de convocação de Assembleias Especiais de Investidores, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://habitasec.com.br/>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

**11.3.4.** Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

**11.3.5.** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**11.4.** Prazo para Realização: Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a convocação será mediante publicação de edital publicado na forma acima, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

**11.5.** Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos

Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

**11.7. Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**11.8. Instalação:** A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

**11.9.1.** Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, por meio de processo de consulta formal, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

**11.9.2.** Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

**11.9.3.** No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.

**11.9.4.** Consulta Formal: Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), enviados para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quórum previstos nos documentos da emissão. Sendo certo que os investidores terão o prazo, mínimo, de 10 (dez) dias para manifestação.

**11.10.** Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, salvo se de outra forma prevista neste instrumento.

**11.11.** Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

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

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

**11.14.** Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas,

em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Especial de Investidores e, em segunda convocação, por qualquer número.

**11.15. Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações acerca **(i)** das propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(a)** às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização e o Valor Nominal Unitário dos CRI; e **(c)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(ii)** dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(iii)** de quaisquer alterações aos Créditos Imobiliários que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; **(iv)** de alterações às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias e nos demais casos expressamente previstos nos Documentos da Operação; **(v)** de alterações aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores ; **(vi)** da realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(vii)** de qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(viii)** de qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento das Devedoras (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); bem como, e **(ix)** de eventual deliberação acerca da alteração do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aprovadas em qualquer convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

**11.16. Dispensa para Instalação:** Independentemente de a convocação ser dispensada, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**11.17. Dispensa:** Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias

dos CRI.

**11.17.1.** Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 11.17 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

**11.18.** Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no *website* da Emissora.

## **CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO**

**12.1.** Conforme previsto neste Termo e na CCB, serão de responsabilidade da Devedora todas as despesas decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRI e da emissão da CCB, a serem pagas com recursos disponíveis no Fundo de Despesas, conforme listadas abaixo e previstas no Anexo V da CCB (“Despesas”):

(i) remuneração do Escriturador, que será no montante mensal descrito no Anexo V da CCB, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes (com *gross up*);

(ii) remuneração do Agente Liquidante, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas não está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(iii) remuneração da Securitizadora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na legislação em vigor, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, será devida a Taxa de Administração. As parcelas serão atualizadas mensalmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas *pro rata die*, se necessário;

**(iv)** remuneração do Agente Fiduciário, conforme prevista na cláusula 9.4 acima;

**(v)** remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, como auditor independente responsável pelos serviços de auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, parcelas anuais no montante contido no Anexo VIII a este Termo de Securitização, reajustados anualmente, segundo o IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, outro índice de reajuste permitido por lei, de acordo com a regra do artigo 31 da Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Auditor Independente do Patrimônio Separado deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao presente Termo e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores;

**(vi)** comissões de estruturação, emissão, coordenação e colocação dos CRI, por ocasião de sua distribuição pública com esforços restritos, e demais valores devidos nos termos dos Documentos da Operação, conforme definido do Termo de Securitização, incluindo, conforme aplicável, aquelas relativas à realização de *road show e marketing*;

**(vii)** todas as despesas necessárias aos arquivamentos e registros, nos termos previstos na Escritura de Emissão, perante as juntas comerciais competentes e cartórios de títulos e documentos competentes, caso a Devedora não o faça;

**(viii)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem reembolsadas conforme previsto neste Termo de Securitização;

**(ix)** emolumentos, taxas e declarações de custódia da B3 relativos aos CRI;

**(x)** custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam relacionados à Assembleia Especial de Investidores;

**(xi)** despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;



(xii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam decorrentes da gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, publicações em jornais, locação de espaços para realização das Assembleias Gerais, e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(xiii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e

(xiv) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

**12.1.1.** O pagamento das Despesas será de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, com recursos disponíveis no Fundo de Despesas, sendo que os valores correspondentes às Despesas *Flat* serão descontados pela Emissora do pagamento do Valor Líquido das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, e o pagamento das Despesas Recorrentes será realizado pela Emissora com recursos do Fundo de Despesas, observado o previsto neste Termo de Securitização e Escritura de Emissão.

**12.2.** Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

**12.2.1.** Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado 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 remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

**12.3.** Responsabilidades dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e

Fundo de Reserva e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte (“Obrigações de Aporte”), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, observada a cláusula 12.3.1 deste Termo de Securitização; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

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

**12.4.** Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser proporcionalmente restituídos pela Emissora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) devem ser restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos, no prazo previsto na CCB.

## **CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

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

- (i) *Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF*

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

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

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

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

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo

76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à

alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida:

- (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e
- (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; (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 Devedora securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à

liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

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

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo

85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

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

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

## (ii) IOF

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

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

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão

sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio liquidadas ocorridas após esta eventual alteração.

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

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

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

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

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



## CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

**14.1** Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://vortx.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430/2022, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**14.2** As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

**14.3** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

**14.4** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

## CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

**15.1.** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do Artigo nº 26 da Lei 14.430, entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão dos CRI.

## CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES

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

*Para a Emissora*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, conjunto 92,

São Paulo, SP

CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de Backoffice

Tel.: (11) 3074-4900

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

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º andar,

São Paulo, SP

CEP 05425-020

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Tel.: (11) 3030-7177

e-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br)

**16.2.** Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por *fac-símile* ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS**

**17.1.** Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos não exaustivos relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

**(a)** Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos

Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. Cada Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

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

**(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares de CRI que os adquirirem poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

**(d) Risco da não realização da carteira de ativos:** A Emissora é uma Devedora emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social, inclusive, a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos

Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

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

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

**(g) Crescimento da Emissora e de seu Capital:** O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

resultado.

**(i) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

**(j) Risco de Estrutura:** A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

**(k) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros:** A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de Devedora brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

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

**(m) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora:** O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que

a Emissora será capaz de manter seus preços e o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

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

**(o)** Risco de integralização dos CRI com ágio: Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora, poderão ser integralizados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de Amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

**(p)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.3 deste Termo de Securitização.

**(q)** Risco de ausência de Quórum para deliberação em Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

**(r)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Emissora, à Devedora, aos Avalistas e ao Imóvel. A não realização de um procedimento completo de

auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor.

**(s) Risco de não formalização das garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação:** Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Cessão e Promessa de Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária do Empreendimento Alvo e do Contrato de Alienação de Quotas SPE, não se encontram devidamente constituídas e exequível, na medida que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos Documentos de Operação, de modo que existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia.

**(t) Ausência de coobrigação da Securitizadora:** O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos de acordo com este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI. Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

**(u) Risco de liquidação do Patrimônio Separado:** Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Investidores que deliberará sobre os eventos de liquidação dos Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio

Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônios Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de a Assembleia Especial de Investidores não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares de CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares dos Créditos Imobiliários, sendo, cada um dos Titulares de CRI, responsável por sua representação perante a Devedora. Nesse caso, os rendimentos oriundos dos Créditos Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

**(v)** Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: No âmbito da auditoria jurídica da Devedora realizada por conta da Emissão, não foi identificada a existência de ações judiciais contra a Devedora.

**(w)** Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Avalista Bonelli: No âmbito da auditoria jurídica da Avalista realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra a Avalista, entretanto, até a data de assinatura, não foi possível apurar o montante total referente às ações judiciais. Caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Avalista, podendo impactar também na capacidade de a Avalista honrar com as obrigações assumidas.

**(x)** Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra ao Avalista Roberto e a Avalista Rosiani. No âmbito da auditoria jurídica do Avalista Roberto e da Avalista Rosiani.

**(y)** Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.



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

**(aa)** Demais Riscos: 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.

## **CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

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

**18.4.** A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**18.5.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e

exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**18.6.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

**18.7.** Exceto pelas obrigações assumidas neste Termo de Securitização que estabeleçam 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, deverão ocorrer exclusivamente por meio da plataforma VX Informa. Para os fins deste Contrato de Cessão, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), em que é necessário acessar o site <https://portal.vortex.com.br/register> para solicitar o acesso ao sistema.

**18.8.** 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 nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, 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.

**18.9.** Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de condições precedentes.

## **CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

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

**19.1.1.** As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

## **CLÁUSULA VINTE - FORO**

**20.1.** Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro Regional 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.

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

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas. Para fins do presente Contrato, considera-se data de assinatura a data da última assinatura eletrônica.

São Paulo, 23 de agosto de 2023.

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)  
(assinaturas na próxima página)*

*(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 30ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Edifício Concetto Campolim SPE Ltda., celebrado em 23 de agosto de 2023)*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**

*Emissora*

---

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
CPF: 308.200.418-07  
RG: 44858325 SSP/SP  
Cargo: Diretor

---

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

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA**

*Agente Fiduciário*

---

Nome: Matheus Gomes Faria  
CPF: 058.133.117-69

---

Nome: Francielle Viana  
CPF: 409.548.648-16

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_  
Nome: Ana Beatriz Rodrigues de Brito  
CPF: 452.343.128-01

2. \_\_\_\_\_  
Nome: Paulo Roberto dos Santos Jr.  
CPF: 028.632.151-32

**ANEXO I**  
**Imóvel**

<b>Município</b>	São Paulo
<b>Cartório</b>	2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba
<b>Matrícula</b>	141.599
<b>Titular do Imóvel</b>	EDIFICIO CONCETTO CAMPOLIM SPE LTDA
<b>Descrição do Imóvel</b>	Um terreno constituído pela unificação do remanescente das Glebas nºs 02 e 03, da Quadra F, da divisão da Chácara Helena, situado no Bairro Vossoroça, nesta cidade com as seguintes medidas e confrontações: tem início num ponto distante 9,40 metros de estaca 66, localizada na confluência, da Rua Antônio Perez Ayala, daí segue na distância de 44,60 metros, com rumo 21°05'SE, confrontando com Rua Antônio Perez Ayala, deflete à esquerda e segue no rumo 68°55'NO e distância de 49,14 metros, confrontando com a Gleba 4, de propriedade de João Henrique Perez Ayala e sua mulher Maria Luiza Brunetti Perez, até atingir estaca 69, deflete à esquerda e segue 44,55 metros, com rumo 21°05'NO, confrontando com o córrego Água Vermelha, até atingir a estaca 65, deflete à esquerda e segue rumo 68°55'SE e distância de 49,10 metros, confrontando com a Gleba 1, da Quadra "F" de propriedade de Adelaine Peres Martins e seu marido José Rubens Corrêa Martins, até atingir o ponto de inicial, fechando o perímetro de 2.193,10 metros quadrados.

**ANEXO II**  
**Destinação dos Recursos**

**Tabela 1: Imóvel**

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se/TVO?	Está sob o regime de incorporação?
Edifício Concetto Campolim	44.662.886/0001-04	Rua Antônio Perez Ayala Qd F Lote GL/2 – Sorocaba SP	25.537	2º RGI Sorocaba-SP	Não	Não	Sim

**Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos**

Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento Alvo
Edifício Concetto Campolim	Aquisição	1.000.000,00	7%
Edifício Concetto Campolim	Obra	13.197.359,34	93%

**Tabela 3: Despesas a Incorrer (Gasto Futuro) – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no Empreendimento Alvo**

Imóvel	2ºSemestre/23	1ºSemestre/24	2ºSemestre/24	2ºSemestre/22	1ºSemestre/23	2ºSemestre/23	1ºSemestre/24	2ºSemestre/24
Edifício Concetto	6.183.032,58	5.315.219,36	139.529,59	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

Camp olim								
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--

**ANEXO III**  
**Cronograma de Amortização e Remuneração**

Período:	Data de Pagamento do CRI	Valor da 30ªE 1ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 30ªE 1ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	23/08/2023	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00		
1	21/09/2023	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	23/10/2023	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	21/11/2023	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	21/12/2023	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	22/01/2024	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	21/02/2024	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	21/03/2024	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	22/04/2024	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	21/05/2024	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	21/06/2024	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/07/2024	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	21/08/2024	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	23/09/2024	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/10/2024	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	21/11/2024	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	23/12/2024	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	21/01/2025	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	21/02/2025	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	21/03/2025	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	22/04/2025	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	21/05/2025	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	23/06/2025	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	21/07/2025	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	21/08/2025	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	22/09/2025	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	21/10/2025	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	21/11/2025	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	22/12/2025	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	21/01/2026	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	23/02/2026	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	23/03/2026	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	22/04/2026	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	21/05/2026	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	22/06/2026	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	21/07/2026	R\$15.700.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	21/08/2026	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim



**ANEXO IV**  
**Declaração da Emissora**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 30ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60” e “Emissão”), DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado;
- (ii) de acordo com o artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 30ª Emissão da Habitasec Securitizadora, , Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Edifício Concetto Campolim SPE Ltda.*” celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI (“Termo de Securitização”);
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta

Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 23 de agosto de 2023.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
CPF: 308.200.418-07  
RG: 44858325 SSP/SP  
Cargo: Diretor

---

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

**ANEXO V**  
**Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses**  
**Agente Fiduciário Cadastrado na CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020  
Cidade / Estado: São Paulo / Estado de São Paulo  
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza  
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3  
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com melhores esforços do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 30ª  
Número da Série: 1ª  
Emissor: **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
Quantidade: 15.700 (quinze mil e setecentas)  
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 23 de agosto de 2023.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA**  
Agente Fiduciário

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza  
CPF: 009.635.843-24

Nome: Francielle Viana  
CPF: 409.548.648-16

**ANEXO VI**  
**Declaração do Regime Fiduciário**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**, sociedade por ações, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), e na Resolução CVM 60, na qualidade de Devedora emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 30ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **declara** para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, Regime Fiduciário sobre **(i)** os Créditos Imobiliários; **(ii)** as Garantias; e **(iii)** a Conta do Centralizadora.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.

São Paulo, 23 de agosto de 2023.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
CPF: 308.200.418-07  
RG: 44858325 SSP/SP  
Cargo: Diretor

---

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

## ANEXO VII

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

## ANEXO VII

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

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissã Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento n	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZ	16K0812693	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1 71	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	16K0812783	31.250.000,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1 72	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	17G0893788	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1 83	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	17G0913178	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1 89	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	17H0086705	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1 86	09/08/2017	20/08/2022	Adimplente	Adimplente
CRA	HABITASEC SECURITIZ	CRA017006SJ	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1 1	06/09/2017	14/06/2019	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1 68	17/08/2016	17/08/2020	Inadimplente	Inadimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1 70	21/11/2016	25/11/2019	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1 76	15/12/2016	22/06/2020	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1 84	16/05/2017	17/05/2021	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 3,00 %	1 74	08/05/2017	26/05/2023	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1 75	30/11/2016	30/11/2020	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1 96	01/11/2017	20/05/2020	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1 95	28/09/2017	09/07/2021	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	18B0748120	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1 105	09/02/2018	13/02/2023	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1 102	22/12/2017	22/12/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 9,50 %	1 98	20/12/2017	20/12/2022	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	18C0765173	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,00 %	1 109	12/03/2018	15/04/2022	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1 106	01/03/2018	17/11/2022	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1 110	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1 113	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	18J0877849	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1 122	15/10/2018	15/04/2022	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1 146	21/06/2019	27/06/2023	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1 153	19/06/2019	23/06/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1 148	17/07/2019	26/07/2034	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,80 %	1 156	01/07/2019	25/01/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,41 %	1 157	01/07/2019	25/07/2034	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1 160	28/08/2019	22/12/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1 170	25/10/2019	25/10/2022	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1 178	29/11/2019	26/11/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1 179	29/11/2019	26/11/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1 181	12/12/2019	12/12/2034	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1 168	29/11/2019	29/11/2023	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	19L0906036	398.901.000,00	398.901	CDI + 1,50 %	1 174	17/12/2019	27/12/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1 183	20/12/2019	21/12/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	20A1026890	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1 177	27/01/2020	24/10/2023	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1 200	15/06/2020	18/07/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1 201	15/06/2020	18/07/2024	Adimplente	Adimplente

CRI	HABITASEC SECURITIZ 20F0718024	6.500.000,00	6.500 IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20F0718722	7.280.000,00	7.280 IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20G0797791	14.000.000,00	14.000 IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20H0818810	8.000.000,00	8.000 CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20H0838579	25.000.000,00	25.000 CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20I0719702	24.000.000,00	24.000 CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/08/2035	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20I0719744	24.000.000,00	24.000 IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/08/2035	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20I0719882	24.000.000,00	24.000 IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/08/2035	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20J0030144	30.000.000,00	30.000 IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20J0030180	30.000.000,00	30.000 IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20J0033610	30.000.000,00	30.000 IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20J0864669	15.000.000,00	15.000 IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20J0837296	76.000.000,00	76.000 IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20J0846991	23.000.000,00	23.000 IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20J0847216	15.000.000,00	15.000 IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	Adimplente	Adimplente
CRA	HABITASEC SECURITIZ CRA0210005E	25.000.000,00	25.000 IPCA + 9,00 %	2 ÚNICA		26/04/2021	22/04/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20K0797915	10.300.000,00	10.300 IPCA + 14,00 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20L0551394	20.000.000,00	20.000 IPCA + 9,50 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20L0735193	60.000.000,00	60.000 IPCA + 7,50 %	1	218	17/12/2020	25/10/2027	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20L0687995	33.611.000,00	33.611 IPCA + 7,85 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20L0765928	33.000.000,00	33.000 IPCA + 7,50 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20L0789248	10.750.000,00	10.750 IPCA + 12,68 %	1	223	21/12/2020	23/01/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20L0789249	10.750.000,00	10.750 IPCA + 12,68 %	1	224	21/12/2020	23/01/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21B0564516	9.500.000,00	9.500 IPCA + 8,50 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21B0591458	1.250.000,00	1.250 IPCA + 8,50 %	1	232	09/02/2021	23/02/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21B0591503	2.500.000,00	2.500 IPCA + 8,50 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21B0591517	1.750.000,00	1.750 IPCA + 8,50 %	1	236	09/02/2021	23/02/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21B0716603	15.000.000,00	15.000 IPCA + 12,68 %	1	234	11/02/2021	18/02/2031	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21C0164377	40.000.000,00	40.000 IPCA + 9,00 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21B0760582	9.203.000,00	9.203 IPCA + 14,00 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21B0760584	9.203.000,00	9.203 IPCA + 14,00 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21B0760585	9.204.000,00	9.204 IPCA + 14,00 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21C0731719	20.000.000,00	20.000 IPCA + 8,50 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21D0864252	10.000.000,00	10.000 IPCA + 9,50 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21D0864253	4.700.000,00	4.700 IPCA + 9,50 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21D0864254	6.100.000,00	6.100 IPCA + 9,50 %	1	253	22/04/2021	21/05/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21D0864263	7.400.000,00	7.400 IPCA + 9,50 %	1	254	22/04/2021	22/01/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21D0864264	5.800.000,00	5.800 IPCA + 9,50 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 21D0864265	3.000.000,00	3.000 IPCA + 9,50 %	1	256	22/04/2021	23/07/2029	Adimplente	Adimplente



CRI	HABITASEC SECURITIZ	21E0048439	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,50 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21E0823280	29.000.000,00	29.000	CDI + 4,00 %	1	229	28/05/2021	18/06/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21F0211653	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,00 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21F0189140	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,00 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21F1037235	9.000.000,00	9.000	125000%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21F1036910	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,50 %	1	260	21/06/2021	17/06/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21G0090798	50.300.000,00	50.300	CDI + 6,50 %	1	243	06/07/2021	06/07/2029	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21G0507867	124.966.000,00	124.966	IPCA + 5,00 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21G0733018	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21G0733026	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21G0733065	5.000.000,00	5.000	IPCA + 10,00 %	1	263	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21G0733088	3.600.000,00	3.600	IPCA + 10,00 %	1	264	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21G0733137	5.350.000,00	5.350	IPCA + 10,00 %	1	265	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21H0953104	24.800.000,00	24.800	IPCA + 7,50 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21H0953114	27.100.000,00	27.100	IPCA + 7,50 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21H0889352	6.000.000,00	6.000	INCC-M + 11,50 %	1	267	13/08/2021	26/08/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21H0889464	8.500.000,00	8.500	INCC-M + 11,50 %	1	268	13/08/2021	26/08/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21H0889518	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	269	13/08/2021	26/08/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21H0889553	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	270	13/08/2021	26/08/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21H0889569	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	271	13/08/2021	26/08/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21H0889576	4.000.000,00	4.000	INCC-M + 11,50 %	1	272	13/08/2021	13/08/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21I0600458	9.335.000,00	9.335	IPCA + 10,00 %	1	279	06/09/2021	21/08/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21I0940475	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1	280	06/09/2021	21/08/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21I0940482	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1	281	06/09/2021	21/08/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21I0940484	3.665.000,00	3.665	IPCA + 10,00 %	1	282	06/09/2021	21/08/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21I0940485	6.400.000,00	6.400	IPCA + 10,00 %	1	283	06/09/2021	21/08/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21I0940486	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	284	06/09/2021	21/08/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21I0566608	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	1	275	01/09/2021	24/09/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21I0940472	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68 %	1	276	01/09/2021	24/09/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21I0940473	2.500.000,00	2.500	IPCA + 12,68 %	1	277	01/09/2021	24/09/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21I0940474	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,68 %	1	278	01/09/2021	24/09/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21I0776342	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,00 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21I0826412	89.800.000,00	89.800	IPCA + 7,10 %	1	285	22/09/2021	25/06/2028	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21I0798465	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21K1073037	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,00 %	1	288	25/11/2021	26/04/2029	Resgatado	Resgatado
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21K1073038	5.000.000,00	5.000	IPCA + 8,00 %	1	289	25/11/2021	26/04/2029	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21K1073040	25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,00 %	1	290	25/11/2021	26/04/2029	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21L0868593	23.000.000,00	23.000	IPCA + 13,00 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ	21L0868658	23.000.000,00	23.000	IPCA + 13,00 %	1	313	10/12/2021	21/11/2031	Adimplente	Adimplente

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967403	7.000.000,00	7.000 IPCA + 10,00 %	1	295	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967444	6.500.000,00	6.500 IPCA + 10,00 %	1	296	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967448	6.500.000,00	6.500 IPCA + 10,00 %	1	297	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967455	4.500.000,00	4.500 IPCA + 10,00 %	1	298	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967490	3.278.000,00	3.278 IPCA + 10,00 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967494	7.000.000,00	7.000 IPCA + 13,00 %	1	300	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967495	6.500.000,00	6.500 IPCA + 13,00 %	1	301	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967496	6.500.000,00	6.500 IPCA + 13,00 %	1	302	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967500	4.500.000,00	4.500 IPCA + 13,00 %	1	303	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967522	3.278.000,00	3.278 IPCA + 13,00 %	1	304	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0966941	64.041.000,00	64.041 CDI + 5,25 %	1	294	21/12/2021	29/12/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L1280777	53.000.000,00	53.000 IPCA + 8,50 %	1	311	30/12/2021	07/12/2033	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0759327	5.200.000,00	5.200 IPCA + 14,03 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0759361	4.900.000,00	4.900 IPCA + 14,03 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0759371	4.900.000,00	4.900 IPCA + 14,03 %	1	323	07/01/2022	25/12/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0790868	23.000.000,00	23.000 IPCA + 7,50 %	1	324	18/01/2022	15/07/2038	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0791137	38.000.000,00	38.000 IPCA + 7,50 %	1	325	18/01/2022	15/07/2038	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127471	6.500.000,00	6.500 IPCA + 11,00 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127486	3.000.000,00	3.000 IPCA + 11,00 %	1	315	27/01/2022	20/02/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127639	4.500.000,00	4.500 IPCA + 11,00 %	1	316	27/01/2022	20/02/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127640	4.000.000,00	4.000 IPCA + 11,00 %	1	317	27/01/2022	20/02/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127655	4.000.000,00	4.000 IPCA + 11,00 %	1	318	27/01/2022	20/02/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127657	3.500.000,00	3.500 IPCA + 11,00 %	1	319	27/01/2022	20/02/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22B0337860	57.000.000,00	57.000 IPCA + 9,00 %	1	329	10/02/2022	20/01/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0844981	10.000.000,00	10.000 IPCA + 13,00 %	1	341	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0845146	7.500.000,00	7.500 IPCA + 13,00 %	1	342	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0845162	7.500.000,00	7.500 IPCA + 13,00 %	1	343	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0895765	5.000.000,00	5.000 IPCA + 13,00 %	1	344	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0897027	5.000.000,00	5.000 IPCA + 13,00 %	1	345	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0902937	5.000.000,00	5.000 IPCA + 13,00 %	1	346	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22E1211649	25.637.000,00	25.637 IPCA + 9,00 %	5	1	17/05/2022	22/11/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22F1135958	85.000.000,00	85.000 CDI + 3,00 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22F1162246	16.800.000,00	16.800 IPCA + 9,50 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22F1162246	4.200.000,00	4.200 IPCA + 12,00 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22G1166026	51.131.000,00	51.131 IPCA + 7,50 %	8	1	28/06/2022	20/06/2041	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1737532	20.000.000,00	20.000 IPCA + 9,20 %	14	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1737558	11.300.000,00	11.300 CDI + 4,00 %	15	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H0194042	62.601.000,00	62.601 IPCA + 7,50 %	11	1	02/08/2022	20/07/2042	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22G1166026	12.000.000,00	12.000 CDI + 7,00 %	1	347	22/07/2022	19/11/2024	Adimplente	Adimplente

CRI	HABITASEC SECURITIZ 22H1519129	5.000.000,00	5.000 CDI + 12,50 %	4	1	22/08/2022	20/08/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22H1663827	4.500.000,00	4.500 CDI + 12,50 %	4	2	22/08/2022	20/08/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22H1663473	4.000.000,00	4.000 CDI + 12,50 %	4	3	22/08/2022	20/08/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22H1667479	5.000.000,00	5.000 CDI + 12,50 %	4	4	22/08/2022	20/08/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22H1667507	7.000.000,00	7.000 CDI + 12,50 %	4	5	22/08/2022	20/08/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22H1667508	7.500.000,00	7.500 CDI + 12,50 %	4	6	22/08/2022	20/08/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22H1667509	6.500.000,00	6.500 CDI + 12,50 %	4	7	22/08/2022	20/08/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22H1667510	7.600.000,00	7.600 CDI + 12,50 %	4	8	22/08/2022	20/08/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22H1667511	4.480.000,00	4.480 CDI + 12,50 %	4	9	22/08/2022	20/08/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22H1667512	51.580.000,00	51.580 CDI + 12,50 %	4	10	22/08/2022	20/08/2030	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22I1560033	58.420.000,00	58.420 IPCA + 9,25 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22J0268287	76.125.000,00	76.125 IPCA + 8,50 %	6	1	05/10/2022	24/10/2034	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22J0268409	55.875.000,00	55.875 CDI + 3,50 %	6	2	05/10/2022	24/10/2034	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22K0024321	22.723.000,00	22.723 IPCA + 7,00 %	19	1	01/11/2022	20/11/2042	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22J1411295	16.689.000,00	16.689 CDI + 5,50 %	18	1	31/10/2022	31/10/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22J1411297	15.322.000,00	15.322 CDI + 5,50 %	18	2	31/10/2022	31/10/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22J1411298	17.750.000,00	17.750 CDI + 5,50 %	18	3	31/10/2022	31/10/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22J1411299	17.750.000,00	17.750 CDI + 5,50 %	18	4	31/10/2022	31/10/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22J1411300	13.500.000,00	13.500 CDI + 7,50 %	1	332	28/10/2022	18/07/2024	Adimplente	Adimplente
CRA	HABITASEC SECURITIZ CRA02200CNL	0	35.000 CDI + 5,25 %	3	ÚNICA	23/11/2022	27/11/2028	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22K1685394	9.000.000,00	9.000 IPCA + 10,25 %	21	1	28/11/2022	27/05/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22L1013767	120.000.000,00	120.000 CDI + 3,00 %	22	1	09/12/2022	27/11/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22L1215090	6.000.000,00	6.000 IPCA + 10,00 %	20	1	14/12/2022	29/12/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22L1464124	46.810.000,00	46.810 IPCA + 7,50 %	23	1	20/12/2022	20/12/2042	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22L1258273	131.000.000,00	131.000 IPCA + 8,72 %	17	1	14/12/2022	19/12/2034	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 22L1212138	111.465.000,00	111.465 CDI + 2,45 %	17	2	14/12/2022	19/12/2034	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 23B0432351	25.000.000,00	25.000 CDI + 7,00 %	1	334	14/02/2023	21/02/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 23D1245828	48.652.000,00	48.652 IPCA + 12,00 %	1	333	12/04/2023	15/05/2026	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 23C1625918	12.000.000,00	12.000 IPCA + 1.700,00 %	24	1	15/03/2023	15/10/2029	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 23C1626751	4.681.000,00	4.681 IPCA + 17,00 %	24	3	15/03/2023	15/10/2029	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 23C1626118	8.750.000,00	8.750 IPCA + 17,00 %	24	2	15/03/2023	15/10/2029	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 23E1202404	4.000.000,00	4.000 IPCA + 12,68 %	25	1	08/05/2023	24/04/2028	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 23E1206892	13.150.000,00	13.150 IPCA + 12,68 %	25	2	08/05/2023	24/04/2028	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 23F1689784	113.200.000,00	113.200 CDI + 3,00 %	28	1	19/06/2023	27/11/2025	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20J0030144	30.000.000,00	30.000 IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Adimplente
CR	HABITASEC SECURITIZ 23F1032483	30.000.000,00	30.000 CDI + 6,00 %	1	ÚNICA	02/06/2023	04/07/2028	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20J0947707	4.500.000,00	4.500 IPCA + 53,80 %	1	348	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20J0947706	4.500.000,00	4.500 538000%	1	349	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZ 20J0947705	4.500.000,00	4.500 IPCA + 53,80 %	1	350	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Adimplente



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XGSHR-WEGZP-QZ52J-RV5F6

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF 308.200.418-07)

Alexandra Martins Catoira (CPF 362.321.978-95)

Matheus Gomes Faria (CPF 058.133.117-69)

Francielle Viana (CPF 409.548.648-16)

Ana Beatriz Rodrigues de Brito (CPF 452.343.128-01)

Paulo Roberto dos Santos Júnior (CPF 028.632.151-32)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XGSHR-WEGZP-QZ52J-RV5F6>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>