

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS

Datado de
26 de dezembro de 2023

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS

I. Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 388, na Categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. de outro lado, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei nº 14.430/2022 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM nº 17/2021 (conforme definido abaixo):

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM nº 17/2021”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada nos termos 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 45ª (Quadragésima Quinta) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A. – Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) emissão, da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com a Lei nº 14.430/2022, a Resolução CVM nº 60/2021 (conforme definido abaixo), e o artigo 6º da Lei nº 9.514/1997 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. 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:

“ <u>Agente de Cobrança Extraordinário</u> ”:	O agente de cobrança extraordinária dos Créditos Imobiliários, que venha a ser contratado pela Emissora.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	A PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. , acima qualificada.
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”:	A alienação fiduciária dos Imóveis, constituída pelos Devedores, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra, em garantia do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , 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 34.271.171/0001-77.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	O anúncio de início da Oferta, a ser divulgado pela Emissora em sua página na internet após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/2022.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	O anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado pela Emissora em sua página na internet após o encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160/2022.
“ <u>Assembleia Especial de Investidores dos CRI</u> ”:	A assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da cláusula 11 deste Termo de Securitização.
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de

	<p>depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.</p>
<p>“<u>Banco Liquidante</u>”:</p>	<p>O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.</p>
<p>“<u>Boletins de Subscrição</u>”:</p>	<p>Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.</p>
<p>“<u>Contrato de Venda e Compra</u>”:</p>	<p>Os 87 (oitenta e sete) contratos de venda e compra definitiva de Imóvel, celebrados entre os Devedores e os Cedentes Originários, com garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme identificados no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>CCI</u>”:</p>	<p>As 87 (oitenta e sete) cédulas de crédito imobiliário integrais, com garantia real, sob a forma escritural, emitidas pelos Cedentes Originários e/ou pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, cada uma delas representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes de cada um dos Contratos de Venda e Compra, conforme identificadas no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Cedente</u>”:</p>	<p>O FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO, fundo de investimento em direitos creditórios constituído sob condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 25.235.009/0001-02, administrado pela</p>

	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A , sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696 de 21/02/2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Grupo 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91.
“ <u>Cedentes Originários</u> ”:	A Helbor Empreendimentos S.A. e outras sociedades de propósito específico integrantes de seu grupo econômico, na qualidade de originadores e cedentes dos Créditos Imobiliários ao Cedente.
“ <u>CETIP21</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>CMN</u> ”:	O Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ/MF</u> ”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>COFINS</u> ”:	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	O “ <i>Código ANBIMA para Oferta Públicas</i> ”, em vigor desde 2 de janeiro de 2023.
“ <u>Código Civil</u> ”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	As condições precedentes para pagamento do Preço da Cessão ao Cedente, conforme previstas no Contrato de Cessão.
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	A conta corrente de titularidade da Emissora mantida no Itaú Unibanco S.A. (cód. nº 341), agência nº 0262, conta corrente nº 71.189-8, que

	<p>integra o Patrimônio Separado, aberta e usada exclusivamente para a presente Emissão, que será submetida ao Regime Fiduciário, na qual (a) será mantido o Fundo de Reserva, e (b) serão depositados todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários e quaisquer outros valores eventualmente devidos pelos Devedores, nos termos dos Contratos de Venda e Compra.</p>
<p>“<u>Contrato de Cessão</u>”:</p>	<p>O “<i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i>”, celebrado em 26 de dezembro de 2023, entre o Cedente e a Emissora, com a interveniência e anuência da Gestora e do Servicer, e conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual os Créditos Imobiliários representados pelas CCI foram cedidos pelo Cedente à Emissora.</p>
<p>“<u>Contrato(s) de Cessão Originário(s)</u>”:</p>	<p>O(s) contrato(s) de cessão de créditos celebrados entre os Cedentes Originários e o Cedente, por meio dos quais os Créditos Imobiliários foram cedidos ao Cedente.</p>
<p>“<u>Contrato de Servicing</u>”:</p>	<p>O “<i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração e Gestão de Cobrança de Carteira de Recebíveis Imobiliários</i>”, a ser celebrado entre a Emissora e o Servicer.</p>
<p>“<u>CPF/MF</u>”:</p>	<p>O Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.</p>
<p>“<u>Créditos Imobiliários</u>”:</p>	<p>Os créditos imobiliários performados, decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, correspondentes ao valor de principal devido pelos respectivos Devedores, incluindo todos e quaisquer acessórios, garantias e todos os demais encargos e direitos previstos nos Contratos de Venda e Compra, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, cobertura securitária, encargos moratórios e demais acessórios e encargos descritos nos Contratos de Venda e Compra, compreendendo</p>

	a totalidade das parcelas com vencimento a partir da respectiva Data de Corte (inclusive).
“ <u>CRI</u> ”:	Os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando referidos em conjunto.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	Para fins de verificação de quórum em Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo Cedente e/ou pela própria pela Emissora e os de titularidade de sociedades por elas controladas, ou administradores do Cedente ou da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
“ <u>CRI Seniores</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 45ª (quadragésima quinta) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 20 da Lei nº 14.430/2022, do artigo 6º da Lei nº 9.514/1997 e da Resolução CVM nº 60/2021.
“ <u>CRI Subordinados</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 45ª (quadragésima quinta) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 20 da Lei nº 14.430/2022, do artigo 6º da Lei nº 9.514/1997 e da Resolução CVM nº 60/2021.
“ <u>CSLL</u> ”:	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ <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 7 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 Corte</u> ”	O dia 1º de janeiro de 2024.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	O dia 26 de dezembro de 2023.
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”:	Cada data de pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI, conforme <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Transferência da Cobrança</u> ”:	O dia 31 de janeiro de 2024.
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, o dia 15 de outubro de 2034.
“ <u>Data de Verificação</u> ”:	A data para verificação dos valores efetivamente pagos e recebidos na Conta do Patrimônio Separado durante o Período de Apuração encerrado, para fins de aplicação dos recursos de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo, a qual corresponderá ao 3º (terceiro) Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento dos CRI do mês imediatamente subsequente ao mês civil correspondente a cada Período de Apuração.
“ <u>Decreto nº 6.306/2007</u> ”:	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“ <u>Decreto nº 8.426/2015</u> ”:	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.
“ <u>Despesas</u> ”:	As despesas da Emissão, que incluem as Despesas Flat, as despesas recorrentes e eventuais despesas extraordinárias relacionadas à Emissão, conforme descritas na cláusula 12 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas Flat</u> ”:	As despesas à vista, devidas no âmbito da Emissão, de responsabilidade do Cedente, a serem pagas mediante a retenção de parte do

	Preço da Cessão devido ao Cedente, na forma prevista no Contrato de Cessão.
“ <u>Devedores</u> ”:	Os devedores dos Créditos Imobiliários, na qualidade de adquirentes dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Venda e Compra.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Com relação a qualquer pagamento: (a) realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (b) não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”:	Os documentos que comprovam a existência dos Créditos Imobiliários, que representam o lastro dos CRI, que correspondem aos Contratos de Venda e Compra, ao(s) Contrato(s) de Cessão Originário(s) e à(s) Escritura(s) de Emissão de CCI.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam: (a) os Contratos de Venda e Compra; (b) o(s) Contrato(s) de Cessão Originário(s); (c) as Escrituras de Emissão de CCI; (d) o Contrato de Cessão; (e) o presente Termo de Securitização; (f) os Boletins de Subscrição; (g) o Contrato de Servicing; (h) Anúncio de Início e (i) Anúncio de Encerramento.
“ <u>Emissão</u> ”:	A 45ª (quadragésima quinta) emissão de CRI da Emissora.
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada.
“ <u>Escriturador</u> ”:	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim

	Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
“ <u>Escrituras de Emissão de CCI</u> ”:	Os “ <i>Instrumento[s] Particular[es] de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Com Garantia Real, Sob a Forma Escritural</i> ”, celebrados pelo Cedente.
“ <u>Evento de Desalavancagem</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.4.1.4 abaixo.
“ <u>Evento de Transferência ou Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.1 abaixo.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	O fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção de parte dos recursos oriundos do pagamento do Preço da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, e recomposto na forma deste Termo de Securitização, em garantia do pagamento dos CRI Seniores, nos termos da cláusula 2.9.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Garantias</u> ”:	A Alienação Fiduciária de Imóveis e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.
“ <u>Gestora</u> ”:	A EMPÍRICA INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, conjuntos 91, 92, 93 e 94, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.896.871/0001-99, na qualidade de gestora do Cedente.
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”:	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóveis</u> ”:	Os imóveis adquiridos pelos Devedores no âmbito dos Contratos de Venda e Compra, que foram objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, em garantia dos Créditos Imobiliários do respectivo Contrato de Venda e Compra.

“ <u>Índice de Cobertura Sênior</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.4.1.1 abaixo.
“ <u>Instituição Custodiante das CCI</u> ”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, Gr. 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91.
“ <u>Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015</u> ”:	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.9 deste Termo de Securitização.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IRRF</u> ”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>IRPJ</u> ”:	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>ISS</u> ”:	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“ <u>JTF</u> ”:	Tem o significado previsto na cláusula 13.3 abaixo.
“ <u>JUCESP</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	A remuneração devida aos titulares dos CRI de cada Série.
“ <u>Lei nº 6.385/1976</u> ”:	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 6.404/1976</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.981/1995</u> ”:	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.514/1997</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.532/1997</u> ”:	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 10.931/2004</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.033/2004</u> ”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 14.430/2022</u> ”:	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	Qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)</i> e o <i>U.K. Bribery Act</i> , se e conforme aplicável.
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”:	As leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional,

	ao meio ambiente (incluindo mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA).
“ <u>MDA</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Meta de Índice de Cobertura Sênior</u> ”:	A meta de 145% (cento e quarenta e cinco por cento) a ser observada para o Índice de Cobertura Sênior.
“ <u>Novo Índice</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.6.1 abaixo.
“ <u>Oferta</u> ”:	A oferta pública dos CRI, a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM nº 160/2022.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos e pelas Garantias, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.
“ <u>Período de Apuração</u> ”:	O período no qual serão considerados os Créditos Imobiliários pagos pelos Devedores e recebidos na Conta do Patrimônio Separado, para fins de aplicação dos recursos de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo, correspondente a cada mês civil, devendo ser considerados os Créditos Imobiliários (a) pagos até o último dia do respectivo mês civil em análise ou no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente (caso o último dia do mês civil em análise não seja um Dia Útil) e (b) que tenham sido

	efetivamente depositados na Conta do Patrimônio Separado até o 2º (segundo) Dia Útil do mês imediatamente subsequente ao do mês civil de análise.
“ <u>PIS</u> ”:	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
“ <u>Política de Renegociação</u> ”	A política de renegociação que deverá ser observada pelo Servicer no âmbito da cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos há até 90 (noventa) dias, conforme descrita no <u>Anexo VIII</u> ao presente Termo de Securitização.
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	O prazo de colocação dos CRI contado da divulgação do Anúncio de Início, até (a) a ocorrência da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores ou (b) o encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Resolução CVM nº 160/2022.
“ <u>Preço da Cessão</u> ”:	O preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão.
“ <u>Prêmio de Subordinação</u> ”:	O prêmio devido aos Titulares de CRI Subordinados, na forma prevista na cláusula 3.1(b)(20) abaixo.
“ <u>Provisão para Devedores Duvidosos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.4.1.3 abaixo.
“ <u>Recompra Compulsória</u> ”	A obrigação de recompra da totalidade ou parte dos Créditos Imobiliários assumida pelo Cedente, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos e as Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022, até o

	pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
“ <u>Relatório do Agente de Cobrança Extraordinário</u> ”	O relatório a ser elaborado mensalmente pelo Agente de Cobrança Extraordinário, caso este venha a ser contratado, o qual deverá conter, no mínimo, as informações constantes da cláusula 18.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Relatório do Servicer</u> ”	O relatório a ser elaborado mensalmente pelo Servicer, nos termos do Contrato de Servicing, o qual deverá conter, no mínimo, as informações constantes da cláusula 18.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resolução CMN nº 4.373/2014</u> ”:	A Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM nº 17/2021</u> ”:	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM nº 30/2021</u> ”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM nº 44/2021</u> ”:	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM nº 60/2021</u> ”:	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM nº 81/2022</u> ”:	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM nº 160/2022</u> ”:	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“ <u>Seguros</u> ”:	Os seguros previstos nos Contratos de Venda e Compra, contratados em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários.
“ <u>Série</u> ”	Cada série de CRI emitida no âmbito da Emissão.

“ <u>Servicer</u> ”:	A PLANETASERV ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Clementino, nº 556, sobreloja, Belenzinho, CEP 03059-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.621.628/0001-93.
“ <u>Sistema de Negociação</u> ”:	A B3 ou qualquer outro sistema de registro e liquidação de ativos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, no qual serão registradas e depositadas as CCI.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os investidores profissionais e/ou qualificados subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Reserva</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.9.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.9.2.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	O valor nominal unitário dos CRI de cada Série, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão da respectiva Série.
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série, devidamente atualizado pelo índice de atualização monetária da respectiva Série.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	O valor total da Emissão, correspondente a R\$ 30.776.000,00 (trinta milhões, setecentos e setenta e seis mil reais), sendo (a) R\$ 21.236.000,00 (vinte e um milhões, duzentos e trinta e seis mil reais), referentes aos CRI Seniores e (b) R\$ 9.540.000,00 (nove milhões, quinhentos e quarenta mil reais), referentes aos CRI Subordinados.

1.1.1 Adicionalmente, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(b)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão

interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta cláusula aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (g) todas as referências à Emissora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

1.2 Prazos: 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.

2. 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 representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação por parte do Cedente, aos CRI da 45ª (quadragésima quinta) emissão da Emissora, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2 Aprovação da Emissão: A presente Emissão foi aprovada, na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do artigo 22, do estatuto social da Emissora, mediante deliberação tomada em assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 24 de maio de 2023, arquivada na JUCESP sob o nº 224.866/23-02

2.3 Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor nominal de R\$ 30.776.706,90 (trinta milhões, setecentos e setenta e seis mil, setecentos e seis reais e noventa centavos), na data-base de 1º de dezembro de 2023.

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

2.4 Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

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

2.5.1 A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, observado que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, por meio de boletos bancários a serem emitidos aos Devedores pelo Servicer.

2.5.2 As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e as Escrituras de Emissão de CCI, por meio das quais foram emitidas as CCI, encontram-se custodiadas pela Instituição Custodiante das CCI, tendo sido as CCI devidamente registradas e depositadas no Sistema de Negociação em conta de titularidade da Emissora, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

2.6 Arrecadação ordinária dos Créditos Imobiliários: Todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento das parcelas dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com vencimento a partir da respectiva Data de Corte (inclusive), no todo ou em parte, inclusive eventuais antecipações de parcelas, serão devidos integralmente à Emissora, sendo **(a)** em relação às parcelas dos Créditos Imobiliários com vencimento entre a respectiva Data de Corte (inclusive) e a respectiva Data de Transferência da Cobrança (inclusive), devendo ser pagos ao Cedente por meio de boletos bancários emitidos pelo referido Cedente, com os recursos direcionados **(1)** às contas correntes de titularidade do Cedente, e integralmente transferidos por estas à Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento ou **(2)** diretamente à Conta do Patrimônio Separado; e **(b)** em relação às parcelas dos Créditos Imobiliários com vencimento a partir da respectiva Data de Transferência da Cobrança (exclusive), devendo ser pagos diretamente à Emissora, por meio de boletos bancários a serem emitidos pelo Servicer, para os Devedores, com o direcionamento dos recursos para a Conta do Patrimônio Separado.

2.6.1 Eventuais antecipações de parcelas com vencimento a partir da respectiva Data de Corte (inclusive), para as quais ainda não tenham sido emitidos os respectivos boletos de cobrança aos Devedores, deverão ser realizadas

mediante a emissão de boletos de cobrança específicos, pelo Servicer, com o direcionamento dos recursos para a Conta do Patrimônio Separado.

2.7 Administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão exercidas pelo Servicer, nos termos do Contrato de Servicing.

2.7.1 As atividades relacionadas à cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI vencidos até 90 (noventa) dias serão exercidas pelo Servicer, e incluirão a realização dos procedimentos de cobrança definidos no Contrato de Servicing.

2.7.2 As atividades relacionadas à cobrança extraordinária dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI vencidos há mais de 90 (noventa) dias serão exercidas pelo Agente de Cobrança Extraordinário e incluirão a tomada de todas as medidas legais necessárias para cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, incluindo cobrança extrajudicial dos Devedores, bem como o início de qualquer procedimento referente à excussão das respectivas garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis para garantir o pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI pelos respectivos Devedores.

2.7.3 No âmbito da cobrança extrajudicial dos Créditos Imobiliários, o Servicer, em nome da Emissora, estará autorizado a renegociar os Créditos Imobiliários vencidos e não pagos há até 90 (noventa) dias, independentemente de deliberação específica dos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores, observada a Política de Renegociação prevista no Anexo VIII a este Termo de Securitização.

2.7.3.1 Não será permitido à Emissora, salvo mediante aprovação específica da Assembleia Especial de Investidores, qualquer alteração de taxa de juros, concessão de descontos de principal e/ou carência aos Créditos Imobiliários.

2.7.4 Caberá à Emissora dar quitação aos Devedores que tenham seu respectivo Crédito Imobiliário pago integralmente, bem como autorizar a baixa da respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis, em até 30 (trinta) dias após atestado o pagamento integral pelo Servicer, observadas as demais disposições legais aplicáveis, devendo emitir os termos de quitação quando liquidados todos os compromissos contratuais de um respectivo Devedor.

2.8 Pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários: Todos os pagamentos de parcelas dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que venham a ser realizados pelos respectivos devedores previamente às respectivas datas de vencimento, deverão ser recebidos na forma prevista nas cláusulas 2.6 e 2.6.1 acima e, em conjunto

com os eventuais pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes do recebimento de indenizações por sinistro em razão dos Seguros contratados para os Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos de que trata a cláusula 6.2 abaixo, observado também o disposto na cláusula 6.1.1 abaixo.

2.9 Garantias da Operação: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI contam com garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis. Adicionalmente, por meio do Contrato de Cessão, foi constituído o Fundo de Reserva, para fins de garantia do pagamento dos CRI Seniores e das demais obrigações relativas à Emissão.

2.9.1 Alienação Fiduciária de Imóveis. Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis, as quais serão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI.

2.9.1.1 As CCI foram emitidas com garantia real, sendo que parte já está averbada e a parte remanescente e será devidamente averbada nas matrículas dos respectivos Imóveis em até 90 (noventa) dias contados da data de celebração do Contrato de Cessão, prorrogável por 90 (noventa) dias adicionais, sob pena de Recompra Compulsória pelo Cedente.

2.9.2 Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, o Cedente autorizou a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial correspondente a R\$ 452.000,00 (quatrocentos e cinquenta e dois mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Reserva”), sendo que este valor será destinado para a constituição de um Fundo de Reserva, em garantia ao pagamento mensal de Juros Remuneratórios, amortização programada e/ou resgate dos CRI Seniores, observado o disposto na ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo, bem como o pagamento das demais Despesas referentes à Emissão.

2.9.2.1 O Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer momento, ao valor equivalente às próximas 4 (quatro) parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI Seniores previstas no Termo de Securitização (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”).

2.9.2.2 A Emissora realizará a verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva mensalmente, em cada Data de Pagamento dos CRI Seniores, após a realização dos pagamentos de Juros Remuneratórios, amortização programada e demais Despesas da Emissão previstas para a referida data.

2.9.2.3 Até o resgate da totalidade dos CRI Seniores, na hipótese de, nas Datas de Pagamento dos CRI Seniores, a Emissora identificar que o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior

ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora fará a recomposição do Fundo de Reserva com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos da ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo, até que o Valor Mínimo do Fundo de Reserva seja integralmente recomposto.

2.9.2.4 Eventuais valores excedentes ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva serão destinados ao pagamento das obrigações referentes aos CRI, conforme a ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo.

2.9.2.5 Após a constituição do Fundo de Reserva, os valores a ele referentes poderão ser investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos.

2.9.2.6 Eventuais valores remanescentes no Fundo de Reserva, após o resgate dos CRI Seniores e pagamento de todas as despesas da Emissão, serão entregues aos Titulares dos CRI Subordinados, a título de Prêmio de Subordinação.

3. Identificação dos CRI e forma de distribuição

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente 45^a (quadragésima quinta) emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, serão divididos em 2 (duas) Séries, as quais possuem as seguintes características:

(a) **1^a (primeira) Série - CRI Seniores:**

- (1) ***Quantidade de CRI Seniores:*** 21.236 (vinte e um mil, duzentos e trinta e seis) CRI Seniores;
- (2) ***Valor Global dos CRI Seniores:*** R\$ 21.236.000,00 (vinte e um milhões, duzentos e trinta e seis mil reais);
- (3) ***Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores:*** R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- (4) ***Atualização Monetária:*** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores, conforme o caso, será atualizado a partir da primeira data de integralização dos CRI Seniores, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, calculada de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

- (5) **Juros Remuneratórios dos CRI Seniores:** A partir da primeira data de integralização dos CRI Seniores, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores fará jus a juros remuneratórios à taxa de 9,30% (nove inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI, calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
- (6) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização Programada dos CRI Seniores:** de acordo com a tabela constante do Anexo II e a cláusula 5 deste Termo de Securitização;
- (7) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores:** de acordo com as tabelas constantes do Anexo II deste Termo de Securitização, observado o disposto na cláusula 5.2.1 abaixo;
- (8) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (9) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (10) **Data de Emissão:** 26 de dezembro de 2023;
- (11) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (12) **Data de Vencimento Final dos CRI Seniores:** 15 de outubro de 2034;
- (13) **Prazo de vencimento dos CRI Seniores:** 3.946 (três mil, novecentos e quarenta e seis) dias;
- (14) **Taxa de Amortização:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização;
- (15) **Garantia flutuante:** Não há;
- (16) **Garantias:** (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis constituída em garantia a cada Crédito Imobiliário representado por CCI, e (ii) o Fundo de Reserva, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (17) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (18) **Carência:** Não há;

- (19) **Subordinação:** os CRI Seniores possuem preferência para o pagamento de Amortização Programada, Juros Remuneratórios e encargos moratórios em relação aos CRI Subordinados, observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo;
- (20) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI dos CRI Seniores:** 15 de fevereiro de 2024;
- (21) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada dos CRI Seniores:** 15 de fevereiro de 2024;
- (22) **Forma:** os CRI Seniores serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI Seniores não estiverem eletronicamente custodiados na B3; e
- (23) **Classificação ANBIMA dos CRI Seniores:** conforme disposto no Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI apresentam a seguinte classificação: Híbrido – Pulverizado – Outros – Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo. **“Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.”**
- (b) **2ª (segunda) Série - CRI Subordinados:**
- (1) **Quantidade de CRI Subordinados:** 9.540 (nove mil, quinhentos e quarenta) CRI Subordinados;
- (2) **Valor Global dos CRI Subordinados:** R\$ 9.540.000,00 (nove milhões, quinhentos e quarenta mil reais);
- (3) **Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados:** R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- (4) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme o caso, será atualizado a partir da primeira data de integralização dos CRI Subordinados, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, calculada de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

- (5) **Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados:** A partir da primeira data de integralização dos CRI Subordinados, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados fará jus a juros remuneratórios à taxa de 7% (sete por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI, calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
- (6) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados:** de acordo com a tabela constante do Anexo II e a cláusula 5 deste Termo de Securitização;
- (7) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados:** de acordo com as tabelas constantes do Anexo II deste Termo de Securitização, observado o disposto na cláusula 5.2.1 abaixo;
- (8) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (9) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (10) **Data de Emissão:** 26 de dezembro de 2023;
- (11) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (12) **Data de Vencimento Final dos CRI Subordinados:** 15 de outubro de 2034;
- (13) **Prazo de vencimento dos CRI Subordinados:** 3.946 (três mil, novecentos e quarenta e seis) dias;
- (14) **Taxa de Amortização:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização;
- (15) **Garantia flutuante:** Não há;
- (16) **Garantias:** a Alienação Fiduciária de Imóveis constituída em garantia a cada Crédito Imobiliário representado por CCI, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (17) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (18) **Carência:** Não há;

- (19) **Subordinação:** os CRI Subordinados são subordinados em relação aos CRI Seniores para o pagamento de Amortização Programada, Juros Remuneratórios e encargos moratórios, observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo;
- (20) **Prêmio de Subordinação:** os CRI Subordinados farão jus a um Prêmio de Subordinação, que será pago conforme a ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo, em valor correspondente (i) a 100% (cem por cento) do montante excedente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva disponível no Fundo de Reserva em cada Data de Pagamento dos CRI, desde que seja verificado o enquadramento do Índice de Cobertura Sênior em relação à Meta de Índice de Cobertura Sênior; e (ii) ao montante integral disponível no Patrimônio Separado, após o pagamento da totalidade das Despesas da Emissão e dedução dos montantes necessários para o pagamento do resgate integral dos CRI Subordinados;
- (21) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI dos CRI Subordinados:** 15 de fevereiro de 2024;
- (22) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada dos CRI Subordinados:** 15 de fevereiro de 2024;
- (23) **Forma:** os CRI Subordinados serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI Subordinados não estiverem eletronicamente custodiados na B3; e
- (24) **Classificação ANBIMA dos CRI Subordinados:** conforme disposto no Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI apresentam a seguinte classificação: Híbrido – Pulverizado – Outros – Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo. **“Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.”**

3.2 Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, observado o disposto neste Termo de Securitização, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 –

Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3 Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto da Oferta, em conformidade com a Resolução CVM nº 160/2022, sendo a referida Oferta sujeita a registro automático de distribuição pela CVM, nos termos do artigo 26, da Resolução CVM nº 160/2022.

3.3.1 A Oferta será coordenada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM nº 60/2021, e é destinada exclusivamente a investidores que atendam às características de investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor (“Investidores Profissionais” ou “Investidor Profissional”, quando individualmente denominado).

3.4 A Oferta terá início após a concessão do registro automático, pela CVM, e divulgação do Anúncio de Início, pela Emissora, e será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, ou quando do encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início, o que ocorrer primeiro, observado o disposto na Resolução CVM nº 160/2022.

3.4.1 Não será possível o encerramento da Oferta com distribuição parcial dos CRI, sendo certo que, caso não seja colocada a totalidade dos CRI, a Oferta será cancelada pela Emissora.

3.5 Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM nº 160/2022, o encerramento da Oferta deverá ser comunicado, pela Emissora, mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.6 No caso de cancelamento da Oferta em que determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das Despesas Flat (previstas no Contrato de Cessão) e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.7 Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários (a) a partir do encerramento da Oferta, exclusivamente entre Investidores Profissionais; (b) após

decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, exclusivamente entre Investidores Profissionais e investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/2021 (“Investidores Qualificados”); e (c) após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, entre quaisquer investidores, desde que cumpra com os requisitos previstos na Resolução CVM nº 60/2021 e/ou obtenha a dispensa de cumprimento de tais requisitos perante a CVM, observado o disposto na cláusula 3.7.1 abaixo.

3.7.1 Na presente data, a Emissão não cumpre com os requisitos previstos no artigo 33 §10, da Resolução CVM nº 60/2021, e artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60/2021 e não teve dispensa de tais requisitos pela CVM, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, os CRI ainda não poderão ser revendidos a investidores que não sejam classificados como Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados.

3.7.2 A qualquer momento, os Titulares de CRI poderão deliberar em Assembleia Especial de Investidores, nos termos da cláusula 11 deste Termo, a obtenção de classificação de risco para os CRI, bem como deliberar pela possibilidade dos CRI serem revendidos a investidores que não sejam classificados como Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados.

3.8 Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento ao Cedente do Preço da Cessão, descontados os valores de determinadas despesas e os valores para constituição do Fundo de Reserva, na forma prevista no Contrato de Cessão.

3.9 Declarações. As declarações exigidas da Emissora e do Agente Fiduciário, nos termos (a) do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60/2021 e (b) do artigo 5º, da Resolução CVM nº 17/2021, constam dos Anexos III e V respectivamente, deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

4. Subscrição, integralização e titularidade dos CRI

4.1 Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI de cada Série será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato de subscrição, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série (“Preço de Integralização”), acrescido dos Juros Remuneratórios da respectiva Série, a partir da primeira data de integralização dos CRI da respectiva Série. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição, sendo certo que o eventual ágio

ou deságio será aplicado de forma igualitária a todos os CRI na respectiva data de integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

4.2.1 A integralização dos CRI Subordinados poderá ser realizada também, pelo Cedente, por meio da dação em pagamento de Créditos Imobiliários.

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

4.3.1 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento.

5. Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, Saldo Devedor e Juros Remuneratórios dos CRI

5.1 Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série será atualizado monetariamente pela variação mensal do IGP-M/FGV, com base em 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, nas Datas de Pagamento dos CRI da respectiva Série (conforme definido abaixo e previsto no Anexo II), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, como segue:

$$VN_a = VN_b \times C,$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série ou saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_b = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, da primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série, ou da última Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série, ou da data da última amortização ou incorporação de Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado como segue:

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

onde:

NI_k = Número-Índice do IGP-M/FGV referente ao terceiro mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI do mês de janeiro, será utilizado o número índice do IGP-M/FGV do mês de outubro, divulgado no mês de novembro;

NI_{k-1} = Número-Índice do IGP-M/FGV referente ao mês imediatamente anterior ao NI_k , ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série do mês de janeiro, será utilizado o número índice do IGP-M/FGV do mês de setembro, divulgado no mês de outubro;

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “ dcp ” um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série (inclusive), sendo “ dct ” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização, será considerado “ dct ” como 30 (trinta):

Observações:

5.1.1 O termo “Número-Índice” refere-se ao número-índice do IGP-M/FGV, divulgado com todas as casas decimais.

5.1.2 O termo “Datas de Pagamento dos CRI” significa todas as datas de pagamento ou incorporação de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI, conforme descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.2 Cálculo dos Juros Remuneratórios: O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período. Valor em reais, calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = conforme definido anteriormente;

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

$$\text{Fator de Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

onde:

i = 9,30 (nove inteiros e trinta centésimos) para os CRI Seniores e 7,00 (sete inteiros) para os CRI Subordinados;

dcp = conforme definido acima; e

dct = conforme definido acima.

5.2.1 Caso os valores disponíveis para pagamento dos Juros Remuneratórios devidos em uma determinada Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série, nos termos da ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo, seja insuficiente para o pagamento do valor total devido de Juros Remuneratórios na respectiva Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série, o saldo do valor de Juros Remuneratórios devido e não pago será incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário e pago na próxima Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série.

5.3 Cálculo das amortizações programadas dos CRI: O cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI de cada Série será calculada da seguinte forma:

$$Aa_i = (VN_a \times TA_i)$$

onde:

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

VN_a = Conforme definido anteriormente.

TA_i = Taxa da i -ésima parcela de amortização programada, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na

coluna “Taxa de Amortização (TA_i)” do Anexo II deste Termo de Securitização.

5.4 Atualização mensal das taxas de amortização (TA_i) dos CRI: A Emissora realizará mensalmente, nas Datas de Verificação, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, e sem a necessidade de aditamento ao Termo de Securitização, a atualização das taxas de amortização (TA_i) previstas no cronograma constante do Anexo II a este Termo de Securitização, de modo a refletir eventuais alterações no fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, que constituem o lastro dos CRI, em decorrência de eventuais renegociações dos referidos Créditos Imobiliários que impactem o fluxo de pagamentos de tais Créditos Imobiliários.

5.4.1 A referência para cálculo das novas taxas de amortização (TA_i) dos CRI, será a proporção do Saldo Devedor entre a série Sênior e Subordinada do mês imediatamente anterior, mantendo-se a mesma metodologia inicial da emissão do CRI, de acordo com a fórmula constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização.

5.4.2 Os cronogramas atualizados, considerando as novas taxas de amortização (TA_i) dos CRI de cada Série aplicáveis, serão disponibilizados pela Emissora mensalmente aos Titulares de CRI, no relatório mensal de gestão de que trata a cláusula 7.4 abaixo.

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

5.6 Indisponibilidade do IGP-M/FGV: No caso de indisponibilidade temporária do IGP-M/FGV em qualquer data de atualização, será aplicada, em sua substituição, o último IGP-M/FGV divulgado até a Data de Pagamento dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, quando da divulgação posterior do IGP-M/FGV que seria aplicável.

5.6.1 Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IGP-M/FGV por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo índice que vier a substituí-lo legalmente, caso existente, ou pelo IPCA/IBGE ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice que venha a ser deliberado em Assembleia Especial de Investidores dos CRI (“Novo Índice”).

5.6.2 Tanto o IGP-M/FGV, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

6. Amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado dos CRI

6.1 Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI poderão ser antecipados nas hipóteses de amortização extraordinária ou liquidação antecipada dos Contratos de Venda e Compra por parte dos Devedores, bem como nas hipóteses de recebimento de indenização dos Seguros, em razão da ocorrência de sinistros.

6.1.1 Os valores referentes às parcelas dos Créditos Imobiliários pagos antecipadamente deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo, sendo certo que:

- (a) os recursos recebidos em decorrência das parcelas dos Créditos Imobiliários representados por CCI com vencimento em determinado mês, pagas antecipadamente dentro do respectivo mês, deverão ser retidas e utilizadas para o pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI devidas no mês imediatamente posterior ao do vencimento original da respectiva parcela (exemplo: recursos de parcela dos Créditos Imobiliários com vencimento em 15 de janeiro de 2024, paga em 10 de janeiro de 2024, serão utilizados para pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI devidas no mês de fevereiro de 2024);
- (b) os recursos recebidos em decorrência das parcelas dos Créditos Imobiliários representados por CCI com vencimento em determinado mês, pagas antecipadamente no mês imediatamente anterior, deverão ser retidas e utilizadas para o pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI devidas no mês imediatamente posterior ao do vencimento original da respectiva parcela (exemplo: recursos de parcela dos Créditos Imobiliários com vencimento em 15 de fevereiro de 2024, paga em 10 de janeiro de 2024, serão utilizados para pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI devidas no mês de março de 2024); e
- (c) os recursos recebidos em decorrência das parcelas dos Créditos Imobiliários representados por CCI com vencimento em determinado mês, pagas antecipadamente no 2º (segundo) mês imediatamente anterior ou antes, assim como eventuais indenizações por sinistro que venham a ser recebidas em razão dos Seguros (conforme definido abaixo) contratados para os Créditos Imobiliários, deverão ser retidas e utilizadas para a amortização extraordinária dos CRI no mês imediatamente posterior ao do pagamento (exemplo: recursos de parcela dos Créditos Imobiliários com vencimento em 15 de março de 2024, paga em 10 de janeiro de 2024, serão

utilizados para pagamento da amortização extraordinária dos CRI na Data de Pagamento dos CRI do mês de fevereiro de 2024).

6.2 Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de excussão das garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na cláusula 2.8 acima, que tenham sido pagos pelos Devedores e efetivamente depositados na Conta do Patrimônio Separado durante o Período de Apuração, assim como os recursos referentes à Recompra Compulsória realizada no curso do respectivo mês, bem como os demais recursos disponíveis no Fundo de Reserva, conforme aplicável, deverão ser aplicados pela Cessionária de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) pagamento de Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data, podendo ser utilizados também, para este fim, os recursos disponíveis no Fundo de Reserva;
- (b) pagamento dos eventuais encargos moratórios incidentes sobre os CRI Seniores, incluindo juros moratórios, multas moratórias, etc, conforme previstos neste Termo de Securitização;
- (c) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores na seguinte ordem **(1)** os Juros Remuneratórios vencidos (capitalizados) e não pagos, e **(2)** nas Datas de Pagamento dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores vincendos no respectivo mês, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (d) pagamento da amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores na seguinte ordem **(1)** a amortização programada vencida e não paga, e **(2)** nas Datas de Pagamento dos CRI, a amortização programada vincenda no respectivo mês, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (e) nas Datas de Pagamento dos CRI, **(1)** na hipótese de ser verificado o desenquadramento do Índice de Cobertura Sênior em relação à Meta de Índice de Cobertura Sênior ou a ocorrência de um Evento de Desalavancagem, observado o disposto na cláusula 6.4.1 abaixo, ou **(2)** caso haja recursos disponíveis decorrentes **(i)** do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, observadas as regras de aplicação desses recursos previstas na cláusula 6.1 acima, ou **(ii)** da Recompra Compulsória, conforme o caso, a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário de emissão dos CRI Seniores;
- (f) nas Datas de Pagamento dos CRI, **(1)** na hipótese de ser verificado o desenquadramento do Índice de Cobertura Sênior em relação à Meta de Índice de

Cobertura Sênior, ou (2) caso haja recursos disponíveis suficientes (i) decorrentes do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, observadas as regras de aplicação desses recursos previstas na cláusula 6.1 acima, e/ou (ii) decorrentes da Recompra Compulsória, conforme o caso, o resgate antecipado dos CRI Seniores;

- (g) enquanto não ocorrer o resgate da totalidade dos CRI Seniores, a recomposição do Fundo de Reserva, até o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, caso necessário, observado o disposto na cláusula 2.9.2 e seguintes acima;
- (h) pagamento dos eventuais encargos moratórios incidentes sobre os CRI Subordinados, incluindo juros moratórios, multas moratórias, etc, conforme previstos neste Termo de Securitização;
- (i) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados na seguinte ordem (1) os Juros Remuneratórios vencidos (capitalizados) e não pagos, e (2) nas Datas de Pagamento dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados vincendos no respectivo mês, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (j) pagamento da amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados na seguinte ordem (1) a amortização programada vencida e não paga, e (2) nas Datas de Pagamento dos CRI, a amortização programada vincenda no respectivo mês, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (k) nas Datas de Pagamento dos CRI, na hipótese de ser verificada a existência, no Fundo de Reserva, de valores excedentes ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva e desde que seja verificado o enquadramento do Índice de Cobertura Sênior em relação à Meta de Índice de Cobertura Sênior, o pagamento do Prêmio de Subordinação, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do montante excedente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva disponível;
- (l) na data de resgate dos CRI Subordinados, o pagamento do Prêmio de Subordinação, no valor correspondente ao montante integral disponível no Patrimônio Separado, após o pagamento da totalidade das Despesas da Emissão e dedução dos montantes necessários para o pagamento do resgate integral dos CRI Subordinados; e
- (m) o resgate dos CRI Subordinados.

6.3 Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários: Por meio do Contrato de Cessão, o Cedente assumiu a obrigação de realizar a Recompra Compulsória da totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários representados pelas CCI cedidos que se enquadrem em qualquer das seguintes hipóteses (“Recompra Compulsória”):

- (a) a correspondente CCI não esteja devidamente averbada na respectiva matrícula do Imóvel em até 90 (noventa) dias contados da data de celebração do Contrato de Cessão, prorrogável por 90 (noventa) dias adicionais em caso de apresentação de exigências pelo respectivo cartório de registro de imóveis;
- (b) a exclusivo critério da Emissora, conforme deliberação tomada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, caso **(1)** não seja obtida a declaração do condomínio ao qual pertence o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel referente ao respectivo Crédito Imobiliário, indicando a inexistência de débitos condominiais do referido Imóvel, em até 90 (noventa) dias contados da data de celebração do Contrato de Cessão, prorrogável por 60 (sessenta) dias adicionais, ou caso **(2)** seja identificado, por meio de declaração fornecida pelo referido condomínio, a existência de débitos condominiais em valor superior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), que não sejam comprovadamente quitados em até 90 (noventa) dias contados da data de celebração do Contrato de Cessão, prorrogável por 60 (sessenta) dias adicionais;
- (c) o Contrato de Venda e Compra, o Crédito Imobiliário e/ou a Alienação Fiduciária de Imóvel tenha sido ou venha a ser objeto de qualquer questionamento judicial previamente ou em até 90 (noventa) dias contados da data de cessão dos respectivos Créditos Imobiliários à Emissora; e/ou
- (d) o Contrato de Venda e Compra, o Crédito Imobiliário e/ou a Alienação Fiduciária de Imóvel venha a ser objeto de qualquer questionamento judicial após 90 (noventa) dias contados da data de sua cessão à Emissora, desde que tal questionamento judicial esteja fundamentado em qualquer ato ou fato que se relacione com **(1)** falsidade, inveracidade e/ou imprecisão contida nas declarações e garantias prestadas pelo Cedente, nos termos do Contrato de Cessão ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação; **(2)** ação ou omissão dolosa ou culposa do Cedente no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; e/ou **(3)** demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir a cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, ou sua validade ou exequibilidade.

6.3.1 A Recompra Compulsória deverá ser realizada pelo Cedente, em moeda corrente nacional, para a Conta do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de simples notificação, pela Emissora, informando a respeito da ocorrência da hipótese descrita na Cláusula 6.3 acima, pelo valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários a serem recomprados, atualizado monetariamente e acrescido dos juros remuneratórios devidos, calculados *pro rata*

temporis, desde a última data de atualização e/ou incorporação de juros remuneratórios, até a data de pagamento da Recompra Compulsória.

6.4 Amortização extraordinária e resgate antecipado dos CRI: Os valores recebidos em decorrência da antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários representados por CCI indicados no subitem 6.1.1(c) acima, assim como os valores recebidos na Conta do Patrimônio Separado em razão da Recompra Compulsória, deverão ser utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI, observado o disposto na cláusula 6.2 acima e 6.5 abaixo.

6.4.1 Também será realizada a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI Seniores, **(a)** na hipótese de desenquadramento do Índice de Cobertura Sênior em relação à Meta de Índice de Cobertura Sênior, até o limite do reenquadramento do referido índice à Meta de Índice de Cobertura Sênior e **(b)** na hipótese de ocorrência de qualquer dos Eventos de Desalavancagem, até o resgate integral dos CRI Seniores.

6.4.1.1 O Índice de Cobertura Sênior deverá ser apurado pela Emissora, em cada Data de Verificação, de acordo com a fórmula abaixo e baseada nas informações constantes no Relatório do Servicer e no Relatório do Agente de Cobrança Extraordinário (“Índice de Cobertura Sênior”):

$$ICS = \frac{\text{Valor Presente do Fluxo Futuro do Crédito Imobiliário Líquido}}{\text{Saldo devedor dos CRI Seniores}}$$

onde:

ICS = Índice de Cobertura Sênior;

Valor Presente do Fluxo Futuro do Crédito Imobiliário Líquido = o valor calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\begin{aligned} &\text{Valor Presente do Fluxo Futuro do Crédito Imobiliário Líquido} \\ &= \text{Valor Presente do Fluxo Futuro dos Créditos Imobiliários} \\ &\quad - \text{Máx} \{ \text{Valor Presente do Fluxo Futuro do Crédito Imobiliário} \\ &\quad * \% \text{ de PDD} - \text{Valor da Garantia Estressado}; \text{zero} \} \end{aligned}$$

Onde:

Valor Presente do Fluxo Futuro dos Créditos Imobiliários significa o somatório do valor presente dos fluxos futuros dos Créditos Imobiliários, calculado com base em taxa de desconto

correspondente à taxa de juros prevista no respectivo Contrato de Venda e Compra;

Máx significa o maior entre os argumentos separados por “ponto e vírgula”;

Valor da Garantia Estressado significa o “Valor do Imóvel” conforme indicado no Anexo I ao presente Termo de Securitização, observado o disposto na cláusula 6.4.1.2 abaixo, multiplicado por **(a)** 30%, no caso de imóvel comercial e **(b)** 40%, no caso de imóvel residencial.

Saldo devedor dos CRI Seniores = o somatório do saldo devedor atualizado dos CRI Seniores.

Observado que:

(a) os saldos a serem considerados na fórmula não incluirão principal e juros apropriados e não pagos, serão líquidos de Provisão para Devedores Duvidosos, e serão determinados com data base correspondente ao final do mês calendário anterior; e

(b) o Índice de Cobertura Sênior deverá ser calculado *pro forma* o pagamento dos CRI Seniores no mês em questão, para efeitos do cálculo do saldo dos CRI Seniores e para efeitos da determinação do valor do Fundo de Reserva.

6.4.1.2 Os Titulares dos CRI Subordinados terão a prerrogativa de solicitar à Emissora a atualização do valor dos Imóveis constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização, às expensas do Patrimônio Separado, sempre que for identificado o desenquadramento do Índice de Cobertura Sênior em relação à Meta de Índice de Cobertura Sênior por prazo superior a 6 (seis) meses, desde que a última avaliação de tais Imóveis tenha ocorrido há, pelo menos, 2 (dois) anos.

6.4.1.3 A Emissora deverá constituir provisão para créditos de liquidação duvidosa referente aos Créditos Imobiliários (“Provisão para Devedores Duvidosos”), mensalmente, de acordo com a regra abaixo, sendo certo que o percentual indicado deverá ser aplicado sobre a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do respectivo Contrato de Venda e Compra e não apenas à parcela inadimplida:

Maior Atraso de Parcelas	% de PDD
0 a 30 dias	0%

31 a 60 dias	15%
61 a 90 dias	50%
91 a 120 dias	85%
Acima de 121 dias	100%

6.4.1.4 Para fins do disposto neste Termo de Securitização, consideram-se “Eventos de Desalavancagem”:

- (a) no caso de pedido ou decretação de recuperação extrajudicial ou judicial, falência, Regime de Administração Especial Temporária (RAET), intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial ou regime similar em relação à Emissora;
- (b) o não pagamento de Remuneração e/ou Amortização Programada dos CRI Seniores devido à insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, não sanada no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva Data de Pagamento;
- (c) não cumprimento das obrigações relativas à Emissão pelo Cedente, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação do inadimplemento; e
- (d) quando, em uma Data de Verificação, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado agregado dos CRI Seniores corresponder a 10% (dez cento) ou menos do Valor Nominal Unitário Atualizado agregado de CRI Seniores na data da primeira integralização dos CRI, corrigido pela variação do IGP-M/FGV, calculada da data da primeira integralização até a Data de Pagamento referente ao mês em questão.

6.4.2 A amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI deverá ser precedida de comunicação da Emissora à B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

6.5 Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na cláusula 6.1 acima, assim como os valores recebidos a título de pagamento da Recompra Compulsória, serão realizados nas Datas de Pagamento dos CRI, pelo percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso de resgate antecipado total, ambos acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na cláusula 5.1 acima.

7. Declarações e Obrigações da Emissora

7.1 Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) conforme informado pelo Cedente, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (f) conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: **(1)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou crime organizado; **(2)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(3)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção; **(4)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(5)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(6)** não se encontra, e no conhecimento

da Emissora, seus representantes, agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: **(i)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(ii)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(iii)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(iv)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e/ou **(v)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

- (g) conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Socioambiental e não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por **(1)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, e **(2)** crime contra o meio ambiente;
- (h) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das suas informações prestadas no presente Termo de Securitização;
- (l) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL;
- (m) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (n) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e

- (o) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio da CCI.

7.1.1 A Emissora compromete-se a notificar em até 1 (um) Dia Útil da data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.2 Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga a:

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (e) observar as disposições da Resolução CVM nº 44/2021, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Resolução CVM nº 44/2021;
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;

- (i) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, Assembleia Especial de Investidores dos CRI;
- (j) realizar o pagamento mensal dos prêmios dos Seguros relativos aos Créditos Imobiliários, com os respectivos recursos arrecadados a partir do pagamento dos Créditos Imobiliários, em nome dos respectivos Devedores; bem como renovar e manter vigentes tais Seguros, com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data de vencimento das respectivas apólices; e
- (k) manter à disposição do Agente Fiduciário e dos Titulares de CRI, os comprovantes de pagamento dos prêmios e de renovação das apólices dos Seguros.

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

7.4 Relatório Mensal de Gestão: A Emissora obriga-se a elaborar mensalmente um relatório a ser disponibilizado aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, até a Data de Pagamento de cada mês, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- (a) dados gerais da Emissão (data de emissão, série, emissão, volume total de emissão, data de vencimento, prazo, etc.);
- (b) saldo devedor dos CRI;
- (c) PDD;
- (d) Índice de Cobertura Sênior;
- (e) PU, juros, amortização, pagamentos;
- (f) Despesas recorrentes e extraordinárias;
- (g) Volume total da Emissão;
- (h) Volume de amortização total e mensal;
- (i) Valor do Fundo de Reserva e composição mensal;

- (j) o novo cronograma de pagamentos do CRI, em substituição ao constante do Anexo II a este Termo de Securitização, contendo as taxas de amortização (Tai) atualizadas, nos termos da cláusula 5.4 acima;
- (k) valor total de Créditos Imobiliários recebido na Conta do Patrimônio Separado no mês imediatamente anterior;
- (l) valores das parcelas de Juros Remuneratórios, Amortização Programada e amortização extraordinária dos CRI pagos no mês em questão; e
- (m) valores existentes no Fundo de Reserva.

7.5 Informações. A Emissora fornecerá aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.6 Contratação de Banco Liquidante. A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

7.7 Guarda dos documentos comprobatórios: A Emissora será responsável pela guarda das cópias dos Contratos de Venda e Compra e do(s) Contrato(s) de Cessão Originário(s), que lhes foram transferidas pelo Cedente.

7.8 Relatório Anual. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/2021, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora.

7.8.1 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.

7.8.2 Os referidos documentos devem ser acompanhados 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 emissão; e **(b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores Profissionais.

7.9 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito B3 sejam sempre amparadas

pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

8. Regime Fiduciário e Patrimônio Separado

8.1 Regime Fiduciário. Em observância à faculdade prevista no artigo 25º da Lei nº 14.430/2022, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430/2022.

8.1.1 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60/2021, e registrado na B3, conforme previsto no §1º, do artigo 26, da Lei nº 14.430/2022.

8.2 Segregação. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos e as Garantias permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3 Credores da Emissora. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/2022, os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos:

- (a) constituirão o Patrimônio Separado, titularizado pela Emissora, que não se confunde com o patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de títulos e valores mobiliários;
- (b) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral da presente Emissão à qual estão afetados;
- (c) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI desta Emissão, aos quais estão afetados, e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (d) não responderão perante os credores da Emissora por qualquer obrigação;
- (e) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

- (f) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI desta Emissão, aos quais estão vinculados.

8.3.1 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 solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências.

8.4 Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430/2022.

8.5 Exercício Social: O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 31 de dezembro de cada ano.

8.6 Insolvência. A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, nos termos do artigo 31, parágrafo 3º, da Lei nº 14.430/2022.

8.7 Responsabilidade. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

8.8.1 A Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a cláusula 8.8 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme artigo 30, §3º, inciso I, da Lei nº 14.430/2022 ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme artigo 30, §3º, inciso II, da Lei nº 14.430/2022.

8.8.2 Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a cláusula 8.8 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

8.8.3 Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

- (a) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a cláusula 8.8 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou
- (b) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a cláusula 8.8 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.8.3.1 Na hipótese de dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 8.8.3 acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

8.9 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 instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A., tais como operações compromissadas lastreadas em títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa e/ou fundos de renda fixa, administrados pelo Itaú Unibanco S.A. (“Investimentos Permitidos”).

8.9.1 Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão, líquidos de tributos, o Patrimônio Separado.

8.9.2 É vedado à Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, (a) aplicar recursos em ativos financeiros de renda variável ou atrelados à variação cambial; (b) realizar operações de “*day-trade*”, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia; (c) realizar operações com warrants; e (d) realizar operações com derivativos.

8.9.3 A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão

deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

8.9.4 A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

9. Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado

9.1 Eventos de Transferência ou Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, observado o disposto na cláusula 9.2 abaixo (cada um, um “Evento de Transferência ou Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e
- (c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

9.1.1 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Emissora, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e ao Agente Fiduciário, da ocorrência de qualquer dos Eventos de Transferência ou Liquidação do Patrimônio Separado, imediatamente após a ocorrência.

9.1.2 Não obstante a comunicação à B3 prevista no item 9.1.1 acima, para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

9.2 Transferência da Administração ou Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Transferência ou Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, em nome e por conta dos Titulares dos CRI, e convocará Assembleia Especial de Investidores dos CRI em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do artigo 39, §2º, da Resolução CVM nº 60/2021, para deliberar

sobre a forma de administração, transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 9.3 abaixo.

9.2.1 A Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a cláusula 9.2 acima deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação.

9.2.2 O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

- (a) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a cláusula 9.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou
- (b) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a cláusula 9.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.2.2.1 Na hipótese de dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 9.2.2 acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

9.3 Deliberação Relativa à Transferência de Administração ou Liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a cláusula 9.2 acima deverá deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, ou **(b)** pela continuidade de sua administração por uma nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à assunção inicial pelo Agente Fiduciário e transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Titulares de CRI, conforme venha a ser definido na Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

9.3.1 A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será tomada por maioria dos Titulares dos CRI presentes em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme artigo 30, §4º, da Resolução CVM nº 60/2021.

9.3.2 Na hipótese de a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre **(a)** o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou **(b)** a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado, observado que o referido administrador ou liquidante deverão, necessariamente, possuir reputação ilibada e comprovada experiência para os fins previstos nesta cláusula 9.3.2.

9.3.3 Até que seja nomeado novo administrador do Patrimônio Separado, caberá ao Agente Fiduciário **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI que integravam o Patrimônio Separado, **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, e **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

9.4 Extinção do Regime Fiduciário. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

9.5 Forma de Liquidação do Patrimônio Separado. Quando deliberada pela Assembleia Especial de Investidores do CRI, a liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação de pagamento, dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e dos eventuais recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e/ou nos Investimentos Permitidos integrantes do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

9.5.1 Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e os eventuais recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e/ou nos Investimentos Permitidos que integram o Patrimônio Separado; **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

9.5.2 Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução dos direitos, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá deliberar que **(a)** os Titulares dos CRI tornar-se-ão

condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dados em pagamento, nos termos do Código Civil, ou **(b)** a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, em qualquer dos casos, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e extinção do Regime Fiduciário.

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

10. Agente Fiduciário

10.1 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.

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

- (a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021;
- (d) 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 6.404/1976 e Seção II da Resolução CVM nº 17/2021, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;

- (e) 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;
- (f) ter verificado a veracidade das informações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias;
- (g) assegurar durante todo o prazo de sua atuação, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (h) não possui qualquer relação com a Emissora ou com o Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (i) verificou, no momento de aceitar a função, 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, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e verificou que **(1)** a Securitizadora possuirá os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, após a formalização do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, e **(2)** com base no valor convencionados pelas partes na Alienação Fiduciária de Imóvel, os Imóveis poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, observados os fatores de risco da emissão, porém não há como assegurar que na data da excussão de tais Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;
- (j) que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: **(1)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou crime organizado; **(2)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(3)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção, aplicáveis ao Agente Fiduciário; **(4)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de

integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(5)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com o Agente Fiduciário, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(6)** não se encontra, e no conhecimento do Agente Fiduciário, seus representantes, agindo em nome do Agente Fiduciário, administradores, diretores, conselheiros: **(i)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(ii)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(iii)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(iv)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e/ou **(v)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e

- (k) conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Socioambiental e não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por **(1)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, e **(2)** crime contra o meio ambiente.

10.3 *Atribuições do Agente Fiduciário.* Sem prejuízo das disposições da Resolução CVM nº 17/2021, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em Garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante o recebimento de relação atualizada dos titulares dos valores mobiliários, fornecida pelo Escriturador e/ou gestão junto à Emissora;

- (f) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (g) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 9 acima;
- (h) 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 Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre sua substituição;
- (i) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (j) 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;
- (k) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização seja registrado na Instituição Custodiante da CCI, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (r) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (s) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, varas do trabalho, procuradoria da fazenda pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe o bem dado em garantia ou domicílio ou a sede do estabelecimento da Emissora;
- (t) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (u) conforme aplicável, verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (v) conforme aplicável, examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (w) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (x) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- (y) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (z) manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador dos CRI e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de investidores;

- (aa) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (bb) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, em até 7 (sete) Dias Úteis, a contar da ciência, pela Emissora, de suas obrigações financeiras previstas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as garantias, se aplicável, e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (cc) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (dd) validar diariamente o preço unitário dos CRI, em conjunto com a Emissora, disponibilizando-o aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (ee) fornecer à Emissora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/2022, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data 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 art. 18 da Lei nº 14.430/2022; e
- (ff) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI e contendo, no mínimo, as informações constantes do artigo 15 da Resolução CVM nº 17/2021.

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

10.4 Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste instrumento, por meio do Patrimônio Separado, correspondentes a (a) parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de implantação da Emissão, devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (b) parcelas semestrais no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) para cada evento de verificação da Destinação dos Recursos da Emissão, devidas até a comprovação integral da Destinação dos Recursos; e (c) parcelas anuais de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil

contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela anual prevista no subitem (b) acima será devida a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

10.4.1 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference calls*, assembleias especiais de investidores, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias dos CRI, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas", acompanhado da nota fiscal, a serem pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração **(a)** das Garantias dos CRI; **(b)** prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final dos CRI, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; **(c)** condições relacionadas aos eventos de resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e **(d)** realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI e aditamentos aos Documentos da Operação.

10.4.2 As parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente, ou, na menor periodicidade admitida em Lei, de acordo com a variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata temporis*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata temporis*.

10.4.3 Os tributos incidentes sobre o pagamento serão acrescidos à remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas respectivas datas de pagamento. Desta forma, todos os pagamentos serão acrescidos dos seguintes impostos: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição para Financiamento da

Seguridade Social – COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer – IRFF, bem como outros quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário. Alíquotas aplicáveis segundo a legislação vigente: IR = 1,5%, PIS = 0,65%, COFINS = 3,00%, CSLL = 1,00% e ISS = 5.00% totalizando 11,15%, e quaisquer outros tributos porventura incidentes sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

10.4.4 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração do Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido.

10.4.5 A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de, em razão da insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

10.4.6 O Patrimônio Separado e/ou os Investidores ressarcirão o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos, sendo certo que, exceto nos casos em que houver comprovado dolo ou culpa da Emissora, o ressarcimento de que trata esta cláusula estará limitado ao montante de recursos disponível no Patrimônio Separado.

10.4.6.1 Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora ou o Patrimônio Separado esteja insuficiente, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário.

10.4.6.2 São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;

- (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização;
- (f) todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos; e
- (g) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

10.4.6.3 O ressarcimento a que se refere a cláusula 10.4.6 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.

10.4.7 O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora ou o Patrimônio Separado esteja insuficiente no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores ou pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, **(a)** incluem os 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, 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 **(b)** 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.

10.4.7.1 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.

10.5 Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência 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 dos CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.5.1 A Assembleia Especial de Investidores dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada 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.

10.5.2 Se a convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 11.4 abaixo, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

10.5.3 Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta de distribuição dos CRI, em Assembleia Especial de Investidores dos CRI especialmente convocada para esse fim.

10.5.4 O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário neste Termo de Securitização.

10.6 Novo Agente Fiduciário. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 10.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.7 Aditamento ao Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do da assinatura do Termo de Securitização, da CCI e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

10.8 Obrigação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/2021 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto nos documentos da Emissão em que o Agente Fiduciário figure como parte estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou dos documentos mencionados.

10.9 Fraude ou Adulteração. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.10 Prévia Deliberação. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

10.11 Relacionamento. Além do relacionamento decorrente da presente Oferta, e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

11. Assembleia Especial de Investidores dos CRI

11.1 Assembleia Especial de Investidores dos CRI. As Assembleias Especiais de Investidores dos CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos

Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula (sem prejuízo das disposições específicas previstas nas cláusulas 8.8.1, 8.8.2, 9.3, 9.3.1 e 9.3.2 acima) sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretroatável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI, nos termos do artigo 25 e seguintes da Resolução CVM nº 60/2021.

11.2 Realização das Assembleias. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

11.3 Competência para Convocação. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada: **(a)** pela Emissora; **(b)** pelo Agente Fiduciário; ou **(c)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.4 Convocação e Instalação. A convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo para a primeira convocação, e 8 (oito) dias de antecedência para a sua segunda convocação salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, da data de sua realização, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e observado que não se admitirá que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

11.4.1 Do edital de convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá constar, no mínimo, as seguintes informações:

- (a) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (b) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

11.4.2 Nos termos do artigo 28 da Resolução CVM nº 60/2021, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instala com a presença de qualquer número de Titulares de CRI exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

11.4.3 Será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60/2021.

11.4.4 Nos termos da Resolução CVM nº 60/2021, os editais de convocação de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, deverão ser disponibilizados, pela Emissora, 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 (www.habitasec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60/2021 e da Lei nº 14.430/2022.

11.4.4.1 Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores dos CRI 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.

11.4.5 A Assembleia Especial de Investidores dos CRI pode ser realizada **(a)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, nos termos do artigo 29, inciso I, da Resolução CVM nº 60/2021; ou **(b)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, nos termos da Resolução CVM nº 81/2022 e do artigo 29, inciso II, da Resolução CVM nº 60/2021.

11.4.5.1 No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser

proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor, conforme estabelece o § 1º, do artigo 29, da Resolução CVM nº 60/2021.

11.4.5.2 Os Titulares dos 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), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

11.5 Presidência. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá: **(a)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores dos CRI; ou **(b)** ao Agente Fiduciário; ou **(c)** ao Emissor, conforme definido em assembleia.

11.6 Outros Representantes. A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.7 Representantes do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais de Investidores dos CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

11.8 Deliberações. Para os fins deste Termo de Securitização (sem prejuízo das disposições específicas previstas nas cláusulas 8.8.2 e 9.3.1 acima), as deliberações em Assembleia Especial de Investidores dos CRI serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e **(b)** em segunda convocação, os Titulares de CRI que representam 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, sendo que nesta hipótese, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto nas cláusulas 11.8.1 e 11.8.2 deste Termo de Securitização.

11.8.1 Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/2022, na Resolução CVM nº 60/2021, na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas e na Resolução CVM nº 81/2022, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou

não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

11.8.2 Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafos 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações.

11.8.3 As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 2/3 (dois terços) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação: **(a)** alteração das disposições desta cláusula; **(b)** alteração de qualquer dos quóruns previstos neste Termo de Securitização; **(c)** alteração do índice de atualização monetária e/ou dos Juros Remuneratórios; **(d)** alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo de Securitização; **(e)** alteração do prazo de vigência dos CRI; **(f)** alteração dos Eventos de Transferência ou Liquidação do Patrimônio Separado; e **(g)** alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens desta cláusula 11.

11.8.4 Sem prejuízo do disposto acima, qualquer deliberação que afete negativamente os CRI Subordinados, incluindo, sem limitação, **(a)** alteração do índice de atualização monetária ou dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores; **(b)** alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo de Securitização; **(c)** alteração do prazo de vigência dos CRI Seniores; **(d)** o aumento de Despesas do Patrimônio Separado, e **(e)** da ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 acima, dependerá de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 2/3 (dois terços) mais um dos Titulares de CRI Subordinados em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

11.8.5 As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para deliberar exclusivamente pela aprovação das referidas demonstrações não seja instalada em segunda convocação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI serão arcados pelo Patrimônio Separado.

11.9 *Validade.* As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas, eficazes e vincularão o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de

Investidores dos CRI ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

11.10 *Dispensa de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para alteração do Termo de Securitização.* Este Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial de Investidores dos CRI para fins do previsto na cláusula 18.5 abaixo.

11.10.1 Fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo de Securitização nos termos da cláusula 11.10 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

12. Despesas

12.1 *Despesas da Emissão:* A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

12.1.1 A remuneração definida na cláusula 12.1 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2 Em caso de reestruturação das condições da operação, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, **(a)** a execução das garantias, **(b)** ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com o Agente Fiduciário, os investidores ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; **(c)** a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e **(d)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

12.1.3 Os valores referidos nas cláusulas 12.1 e 12.1.2 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social

Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.2 Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, a serem pagas de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 acima:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente do Patrimônio Separado, o contador do Patrimônio Separado, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: **(1)** forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; **(2)** sejam de responsabilidade do Cedente;
- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do auditor independente do

Patrimônio Separado e contador do Patrimônio Separado, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e

- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

12.2.1 O Anexo VI ao presente Termo de Securitização indica o valor das principais despesas recorrentes de responsabilidade do Patrimônio Separado.

12.3 Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas cláusulas 12.1 e 12.1.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

12.4 Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.1, 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula 12.1 acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias, após o exaurimento dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

12.4.1 No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

12.4.2 Em razão do quanto disposto no subitem 12.4(b) acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos

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

12.5 Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Patrimônio Separado conforme proposta a ser apresentada aos Titulares dos CRI.

13. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

13.1 Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas na presente cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

13.2 Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033/2004, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981/1995).

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

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

13.2.3 O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor 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, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

13.2.4 Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426/2015).

13.2.5 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

13.2.6 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 15% (quinze por cento), de acordo com a Emenda Constitucional nº 103/19. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão

potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

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

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

13.3 *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior.* Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"). Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, conforme o artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

13.3.1 A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

13.3.2 *IOF/Câmbio.* Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN nº 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme

Decreto nº 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

14. Publicidade

14.1 Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de comunicado, em jornal de grande circulação, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.habitasec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Resolução CVM nº 160/2022 em relação à publicidade da Oferta e os prazos legais, e, ainda a Resolução CVM nº 60/2021.

14.2 As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do Sistema Empresas.NET.

15. Registro deste Termo de Securitização

15.1 *Registro.* Observado o disposto no artigo 3º do Suplemento A da Resolução CVM nº 60/2021, o presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão **(a)** custodiados na Instituição Custodiante da CCI, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60/2021, tendo em vista o Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo de Securitização, de forma que a Instituição Custodiante da CCI assinará a declaração, conforme modelo constante do Anexo IV ao presente Termo de Securitização, e **(b)** registrados na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022.

16. Comunicações

16.1 Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92,

Jardim Paulistano

São Paulo, SP

CEP 01451-902

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

Tel.: (11) 3074-4900

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

Para o Agente Fiduciário

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar,

Itaim Bibi,

São Paulo, SP

CEP 04538-132

At.: Irajá Martini do Amaral Gonçalves e Nathália Guedes Esteves

Tel.: (11) 2172-2600

E-mail: agentefiduciario@planner.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 à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

17. 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 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 os Devedores. O Patrimônio

Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

- (b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.
- (c) Risco de crédito dos Devedores: O risco de crédito desta operação corresponde ao risco de crédito dos Devedores. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade dos Devedores de cumprirem com suas obrigações previstas nos Contratos de Venda e Compra. O descumprimento, pelos Devedores, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.
- (d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

- (e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
- (f) 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.
- (g) 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 suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (h) 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.
- (i) 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.

- (j) 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.
- (k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (l) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (m) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- (n) 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, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas

junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

- (o) Risco em Função do Registro Automático da Oferta: A oferta dos CRI, distribuída nos termos do artigo 26, da Resolução CVM nº 160/2022, está sujeita a registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI estão sujeitos à restrições de negociação, nos termos descritos na cláusula 3.7 acima, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições.
- (p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (q) 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 nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.2(a) desse Termo de Securitização.
- (r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria jurídica realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas ao Cedente, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários dos Imóveis, ou mesmo de eventuais dívidas ou restrições existentes nos Imóveis que são objeto da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis. Eventuais dívidas, contingências ou restrições relacionadas aos Imóveis que são objeto da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis podem dificultar ou impedir eventual processo de excussão da referida garantia ou obrigar a utilização da totalidade ou

de parte dos recursos a serem obtidos com tal excussão para quitação de outras obrigações relacionadas aos respectivos Imóveis. Tais situações podem ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

- (t) Riscos referentes à não averbação das CCI nas matrículas dos Imóveis: Na data de celebração deste Termo de Securitização, um total de 51 (cinquenta e uma) CCI ainda se encontram em processo de averbação nas respectivas matrículas dos Imóveis, sendo certo que, nos termos do Contrato de Cessão, a prenotação das respectivas Escrituras de Emissão de CCI para averbação perante os respectivos cartórios de registro de imóveis será realizada previamente à integralização dos presentes CRI. A ausência de averbação das CCI nas matrículas dos Imóveis pode exigir medidas adicionais da Securitizadora perante os respectivos cartórios de registro de imóveis, assim como custos adicionais para o Patrimônio Separado, para fins de transferência da titularidade das garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, de modo a permitir sua eventual excussão. Ainda, os Créditos Imobiliários cujas CCI não sejam devidamente averbadas nas respectivas matrículas dos Imóveis em até 90 (noventa) dias contados da data de celebração do Contrato de Cessão, obrigará o Cedente a realizar a Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão, resultando na amortização extraordinária dos CRI.
- (u) Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações de Recompra Compulsória: Por meio do Contrato de Cessão, o Cedente assumiu a obrigação de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários para os quais o Cedente não comprove o efetivo registro da Alienação Fiduciária de Imóveis e a averbação da respectiva CCI na matrícula do respectivo Imóvel, observados os termos e condições previstos no Contrato de Cessão. Os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de o Cedente não cumprir com a obrigação de Recompra Compulsória, observado também o disposto no subitem (t) acima.
- (v) Riscos relacionados ao recebimento dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em contas correntes de titularidade do Cedente: As parcelas dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI com vencimento anteriormente à respectiva Data de Transferência da Cobrança deverão ser pagos pelos respectivos devedores mediante boletos bancários cujos recursos são direcionados a contas correntes de titularidade do Cedente. Os recursos referentes ao pagamento desses Créditos Imobiliários deverão ser transferidos pelo Cedente à Conta do Patrimônio Separado, para fins de pagamento das obrigações dos CRI. A eventual demora e/ou não realização das transferências desses recursos pelo Cedente à conta do Patrimônio Separado poderá resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.
- (w) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização

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

- (x) 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.

18. Disposições finais

18.1 Relatório do Servicer: Nos termos do Contrato de Servicing, o Servicer deverá elaborar e encaminhar mensalmente à Emissora o Relatório do Servicer, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- (a) número total de Contratos de Venda e Compra;
- (b) número de Contratos de Venda e Compra adimplentes e inadimplentes;
- (c) saldo devedor total dos Contratos de Venda e Compra, adimplente e inadimplente;
- (d) pré-pagamentos (volume e contratos); e
- (e) inadimplência total e por faixas (acima de 0 dia, acima de 30 dias, acima de 60 dias, acima de 90 dias e acima de 180 dias).

18.2 Relatório do Agente de Cobrança Extraordinário: Caso venha a ser contratado um Agente de Cobrança Extraordinário para a cobrança dos Créditos Imobiliários, este deverá elaborar e encaminhar mensalmente à Emissora o Relatório do Agente de Cobrança Extraordinário, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- (a) processos de excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel por fase (intimação, 1º leilão, 2º leilão, consolidação, etc), se aplicável;

- (b) processos judiciais, se aplicável; e
- (c) Imóveis adjudicados, se aplicável.

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

18.4 Irrevogabilidade e irretratabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

18.5 Aditamento: Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, nos termos e condições deste Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo de Securitização: **(a)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; **(b)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; **(c)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(d)** atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na cláusula 16.1 acima.

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

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

18.8 Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no

exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

18.9 Assinatura Digital: A Emissora e o Agente Fiduciário 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 nº 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários. 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.

19. Classificação de risco

19.1 Ausência de classificação de risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco, elaborada por agência de classificação de risco.

19.2 Contratação posterior de classificação de risco para os CRI: Observados os procedimentos descritos na cláusula 3.7.2 acima, os CRI poderão contar com classificação de risco. Neste caso, a Emissora deverá começar a observar a obrigação de, durante todo o prazo de vigência dos CRI, **(a)** manter contratada a agência de classificação de risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, a partir da data da respectiva deliberação pelos Titulares de CRI, e **(b)** divulgar trimestralmente e permitir que a agência de classificação de risco a ser escolhida, divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA, devendo os respectivos relatórios serem entregues pela Emissora à CVM em até 90 (noventa) dias do encerramento do trimestre de referência e colocados à disposição do Agente Fiduciário, da B3, e dos Titulares de CRI, em até 5 (cinco) dias contados do seu recebimento.

20. Foro

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

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



O presente Termo de Securitização é firmado pelas Partes em formato eletrônico, sendo dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 26 de dezembro de 2023.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



Página de Assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª (Quadragésima Quinta) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A. – Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados”

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

CPF/MF:

Cargo:

E-mail:

Nome:

CPF/MF:

Cargo:

E-mail:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Agente Fiduciário

Nome:

CPF/MF:

Cargo:

E-mail:

Nome:

CPF/MF:

Cargo:

E-mail:

ANEXO I
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS, CELEBRADO EM 26 DE DEZEMBRO DE 2023

Características dos Créditos Imobiliários

#	Devedor		Contrato de Venda e Compra			Imóvel objeto da Alienação Fiduciária										CCI					
	Nome	CPF / CNPJ	Id. Contrato	Data	Valor do Contrato (em R\$)	Tipologia	Logradouro	Nº	Complemento	Bairro	Município	UF	CEP	Matricula	RGI	Valor de Avaliação	Emissor	Data de Emissão	Data de Vencimento	Averbada na matrícula?	Saldo Devedor (em R\$)
1	Adriano Pacheco Iura	291.002.188-20	11904	24/03/2017	1.752.914,42	Residencial	Av. São João	2380	Torre 03 Ap. 71	Esplanada	São José Dos Campos	SP	12.242-840	227502	1º RGI São José dos Campos - SP	1.600.000,00	Av. João 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	25/08/2017	25/01/2024	SIM	12.867,25
2	Alberto Cardoso Vila Nova	351.271.555-91	10010	16/12/2015	226.811,19	Residencial	Rua Luis Viana	7532	B1301	Alphaville I	Salvador	SP	48.005-420	52733	7º RGI Salvador - BA	230.000,00	HESA 3 - Investimentos Imobiliários Ltda.	16/12/2015	25/06/2024	SIM	13.754,80
3	Alberto Cardoso Vila Nova	351.271.555-91	10011	16/12/2015	219.033,30	Residencial	Rua Luis Viana	7532	B1302	Alphaville I	Salvador	BA	48.005-420	52734	7º RGI Salvador - BA	230.000,00	HESA 3 - Investimentos Imobiliários Ltda.	16/12/2015	25/06/2024	SIM	13.280,42
4	Alecsandro Aparecido De Jesus Cordeiro	327.198.878-11	17027	24/01/2020	190.220,88	Comercial	Av. Nossa Senhora do Ó	865	Conj 1410	Limão	São Paulo	SP	02.675-031	184357	8º RGI São Paulo -SP	340.000,00	HESA 54 - Investimentos Imobiliários Ltda.	24/01/2020	25/11/2034	SIM	239.947,18
5	Alex Feliciano	161.713.358-27	13237	05/07/2017	571.018,52	Residencial	Av. Armando Ítalo Setti	659	Torre 02 Ap. 181	Baeta Neves	São Bernardo Do Campo	SP	09.760-281	149969	1º RGI São Bernardo do Campo - SP	900.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/08/2027	NÃO	198.248,32
6	Alex Santos Vieira Da Silva	014.339.237-93	16252	21/06/2017	138.510,26	Comercial	Estrada Dos Menezes	850	Sala 1201	Columbandê	São Gonçalo	RJ	24.451-230	53119	4º RGI São Gonçalo - RJ	220.000,00	HESA 27 - Investimentos Imobiliários Ltda.	21/06/2017	25/06/2031	SIM	120.171,76
7	Alex Santos Vieira Da Silva	014.339.237-93	16237	21/06/2017	138.535,02	Comercial	Estrada Dos Menezes	850	Sala 1.220	Columbandê	São Gonçalo	RJ	24.451-230	53138	4º RGI São Gonçalo - RJ	220.000,00	HESA 27 - Investimentos Imobiliários Ltda.	21/06/2017	25/06/2031	SIM	120.169,95
8	Alexandro Felipe Caminha	078.948.467-67	12471	10/05/2017	131.935,77	Comercial	Estrada Dos Menezes	850	Sala 512	Centro	Colubandê	RJ	24.451-230	52990	4º RGI São Gonçalo - RJ	150.000,00	HESA 27 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10/05/2017	20/04/2027	SIM	93.898,97
9	Ana Tereza Martins De Alcântara	433.071.750-68	16502	17/04/2019	701.973,19	Residencial	Rua Tabelião Murilo Rolim	114	Ap. 81 C	Vivenda Do Bosque	Campo Grande	MS	79.021-400	257149	1º RGI Campo Grande - MS	1.080.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/11/2031	NÃO	683.952,77
10	Anderson Da Silva Benhossi	224.456.398-75	16521	25/04/2019	315.197,56	Residencial	Avenida Prefeito Carlos Ferreira Lopes	635	Ap. 238	Vila Mogilar	Mogi Das Cruzes	SP	08.773-490	75924	1º RGI Mogi das Cruzes - SP	380.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/08/2033	NÃO	343.076,81
11	Antonio Batista Carneiro	341.726.702-10	16845	24/10/2019	405.290,64	Residencial	Rua Pereira De Miranda	575	Ap. 31	Papicu	Fortaleza	CE	60.175-045	21864	5º RGI Fortaleza - CE	440.000,00	HESA 10 - Investimentos Imobiliários Ltda.	24/10/2019	25/07/2027	SIM	173.332,93
12	Arthur Hokama Angeli	372.243.308-84	16151	08/01/2019	748.792,13	Residencial	Av. Das Nações Unidas	1515	Ap. 63	Chácara Inglesa	São José Dos Campos	SP	09.726-110	161063	1º RGI São Bernardo Do Campo - SP	1.025.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	30/01/2029	NÃO	435.214,42
13	C & E - Serviços Administrativos De Logística Ltda - Me	24.693.006/0001-50	13233	29/12/2017	368.538,87	Comercial	Av. Washington Luiz	316	Sala 202	Gonzaga	Santos	SP	11.055-000	53972	3º RGI Santos-SP	610.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/08/2027	NÃO	273.798,68

14	Caio Henrique Nobrega	269.420.198-95	10605	23/09/2015	298.246,51	Residencial	Av. Nossa Senhora Do Ó	865	1609	Limão	São Paulo	SP	02.715-000	184386	8° RGI São Paulo - SP	370.000,00	HESA 54 - Investimentos Imobiliários Ltda.	23/09/2015	25/01/2025	SIM	50.958,68
15	Camilo Tuero Martinez	235.592.368-00	15981	19/09/2018	297.112,39	Comercial	Rua Bacaetava	191	Sala 509	Vila Gertrudes	São Paulo	SP	04.705-010	259921	15° RGI São Paulo - SP	300.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/07/2028	NÃO	282.719,45
16	Camilo Tuero Martinez	235.592.368-00	15687	31/01/2018	341.053,84	Comercial	Rua Bacaetava	191	Sala 508	Itaim Bibi	São Paulo	SP	04.705-010	259920	15° RGI São Paulo - SP	280.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/11/2027	NÃO	250.037,68
17	Cassia Monte Serrat Ramos	371.391.158-42	16068	03/01/2019	604.852,22	Residencial	Av Armando Ítalo Setti	659	Torre 02 Ap. 224	Baeta Neves	São Bernardo Do Campo	SP	09.760-280	149745	1° RGI São Bernardo do Campo - SP	930.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/01/2034	NÃO	572.219,45
18	Centro De Recreação Dos Trabalhadores Nas Industrias De Papel E Celulose Da Praia Grande - Sp	27.797.503/0001-96	17248	24/04/2020	216.557,49	Comercial	Avenida Conselheiro Carrão	2620	Sala Comercial 1701	Tatuapé	São Paulo	SP	03.402-002	269919	9° RGI São Paulo - SP	380.000,00	HESA 49 - Investimentos Imobiliários Ltda.	24/04/2020	30/09/2027	SIM	169.818,76
19	Centro De Recreação Dos Trabalhadores Nas Industrias De Papel E Celulose Da Praia Grande - Sp	27.797.503/0001-96	17249	24/04/2020	196.127,15	Comercial	Avenida Conselheiro Carrão	2620	Sala Comercial 1702	Tatuapé	São Paulo	SP	03.402-002	269920	9° RGI São Paulo - SP	400.000,00	HESA 49 - Investimentos Imobiliários Ltda.	24/04/2020	25/09/2027	SIM	187.508,45
20	Centro De Recreação Dos Trabalhadores Nas Industrias De Papel E Celulose Da Praia Grande - Sp	27.797.503/0001-96	17250	24/04/2020	196.127,15	Comercial	Avenida Conselheiro Carrão	2620	Sala Comercial 1703	Tatuapé	São Paulo	SP	03.402-002	269921	9° RGI São Paulo - SP	380.000,00	HESA 49 - Investimentos Imobiliários Ltda.	24/04/2020	25/09/2027	SIM	169.818,76
21	Ci Sistemas De Informática Ltda	07.154.287/0001-53	15249	30/05/2018	595.035,78	Residencial	Avenida Mariano De Souza Mello	580	Torre A Ap. 54	Vila Mogilar	Mogi Das Cruzes	SP	08.773-330	78360	1° RGI Mogi das Cruzes - SP	780.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	28/02/2033	NÃO	698.705,59
22	Claudia Maria Claudino Teofilo Da Silva	179.279.468-11	16255	26/03/2019	721.428,38	Residencial	Rua Curupá	667	Ap. 13	Vila Formosa	São Paulo	SP	08.341-420	295665	9° RGI São Paulo - SP	920.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/03/2034	NÃO	843.976,39
23	Claudia Roberta De Sousa Santos	824.391.093-04	15605	23/08/2018	436.978,91	Comercial	Av. Francisco Matarazzo	1752	Conjunto 1019	Água Branca	São Paulo	SP	05.001-200	124619	2° RGI São Paulo - SP	585.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	30/07/2028	NÃO	423.991,03
24	Claudio Luis Rodrigues	091.857.188-07	15977	04/12/2018	203.897,03	Comercial	Rua Benedito Fernandes	545	Sala 204	Santo Amaro	São Paulo	SP	04.746-110	421240	11° RGI São Paulo - SP	280.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/07/2033	NÃO	165.109,27
25	Claudio Luis Rodrigues	091.857.188-07	15978	04/12/2018	207.997,06	Comercial	Rua Benedito Fernandes	545	Sala 205	Santo Amaro	São Paulo	SP	04.746-110	421242	11° RGI São Paulo - SP	280.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/07/2033	NÃO	165.109,27
26	Cleber Alves Da Silva	105.696.228-32	13240	22/12/2017	617.522,50	Residencial	Rua Coelho Neto	174	Ap. 73	Vila Prudente	São Paulo	SP	03.150-010	228990	6° RGI São Paulo - SP	799.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/11/2032	NÃO	568.825,57
27	Cosma Francineire Dias	247.029.193-34	16230	27/03/2019	443.743,68	Residencial	Rua Tiburcio Cavalcante	1700	Ap. 82	Meireles	Fortaleza	CE	60.125-100	45214	4° RGI Fortaleza - CE	550.000,00	HESA 140 - Investimentos Imobiliários Ltda.	29/03/2019	25/11/2026	SIM	102.281,49
28	Cristina Raquel Medeiros Mota	655.452.303-00	15228	24/05/2018	349.479,28	Residencial	Rua Pereira De Miranda	575	Torre 2 Ap 104	Papicu	Fortaleza	CE	60.175-045	218873	4° RGI Fortaleza - CE	470.000,00	HESA 10 - Investimentos Imobiliários Ltda.	24/05/2018	25/04/2021	SIM	70.604,29
29	Daniele Santiago Rocha	279.835.888-44	16189	22/02/2019	634.767,62	Residencial	Rua Terceiro Sargento Francisco Luiz Roberto Boening	80	Ap. 14	Bosque Maia	Guarulhos	SP	07.096-240	143261	2° RGI Guarulhos - SP	890.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	21/01/2034	NÃO	872.789,31

30	Décio Luiz Cúnico Da Silva	033.055.558-82	14884	13/03/2018	502.485,71	Residencial	Av. Damasceno Vieira	746	Ap. 32	Vila Mascote	São Paulo	SP	04.363-040	189343	8º RGI São Paulo - SP	500.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	30/09/2030	NÃO	76.695,34
31	Djalma Cintra Simões Lavoura	812.696.508-82	16080	10/01/2019	721.063,81	Residencial	Rua Terceiro Sargento Francisco Luiz Roberto Boening	80	Torre 02 Ap. 161	Vila Progresso	Guarulhos	SP	07.096-240	143216	2º RGI Guarulhos - SP	1.020.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/11/2033	NÃO	841.986,67
32	Edevar Sottili	464.799.701-44	16168	13/02/2019	827.716,77	Residencial	Rua Tabelião Murilo Rolim	114	Ap. 43	Vivenda Do Bosque	Campo Grande	MS	79.021-400	257112	1º RGI Campo Grande - MS	1.200.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/09/2033	NÃO	863.356,95
33	Edilaine Silva De Araujo	994.396.036-15	16111	28/02/2019	190.000,46	Comercial	Av. Pereira Barreto	1479	Sala 2.409	Centro	São Bernardo Do Campo	SP	09.751-000	157053	1º RGI São Bernardo do Campo - SP	290.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/02/2034	NÃO	225.725,95
34	Edite Pereira Colaço	099.434.798-76	15264	30/05/2018	213.131,98	Comercial	Rua Benedito Fernandes	545	Escritorio 305	Santo Amaro	São Paulo	SP	04.746-110	421260	11º RGI São Paulo - SP	280.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/06/2025	NÃO	46.247,07
35	Eduardo Moreira	738.510.608-06	14915	06/02/2015	1.702.829,42	Residencial	Av. São João	2380	Ap. 211	Jardim Esplanada	São José Dos Campos	SP	12.242-000	227577	1º RGI São José dos Campos - SP	1.680.000,00	AV. JOÃO 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	06/02/2015	25/01/2025	SIM	309.932,40
36	Fábio Alex Salomão Bezerra	966.631.031-72	16000	21/11/2018	1.020.168,14	Residencial	Rua Tabelião Murilo Rolim	114	Ap. 261-A	Vivenda Do Bosque	Campo Grande	MS	79.100-390	257333	1º RGI Campo Grande - MS	1.450.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/12/2033	NÃO	1.138.511,14
37	Fernanda Nascimento Bezerra Da Silva	352.810.618-28	16050	17/01/2019	891.209,81	Residencial	Rua Dr. Mário Natividade	1080	Torre 1 Ap. 61	Taquaral	Campinas	SP	13.076-112	138655	1º RGI Campinas - SP	1.245.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/11/2033	NÃO	900.793,70
38	Fernanda Rangel Bila Cintra	174.714.088-04	15252	15/05/2018	535.555,93	Residencial	Avenida Mariano De Souza Mello	580	Torre A Ap. 72	Vila Mogilar	Mogi Das Cruzes	SP	08.773-330	78360	1º RGI Mogi das Cruzes - SP	780.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	30/04/2028	NÃO	388.662,27
39	Francisco Das Chagas Carvalho Alves	145.015.838-27	16897	08/11/2019	694.000,00	Residencial	Av. Celso Garcia	5640	Ap. 61	Tatuapé	São Paulo	SP	03.064-000	301341	9º RGI São Paulo - SP	900.000,00	HESA 120 - Investimentos Imobiliários Ltda.	08/11/2019	30/10/2034	SIM	797.676,55
40	Francisco De Assis Brandão	055.497.198-43	14878	27/04/2018	595.616,72	Comercial	Av. Armando Ítalo Setti	659	Torre 02 Ap. 11	Baeta Neves	São Bernardo Do Campo	SP	09.760-280	149833	1º RGI São Bernardo do Campo - SP	850.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/02/2033	NÃO	609.488,30
41	Global Sul Serviços Auxiliares, Secretariado, Cobrança, Importação E Exportação Eireli	28.931.601/0001-37	17156	16/04/2020	179.294,84	Comercial	Rua Xv De Novembro	576	Sala Comercial 1503	Centro	São Paulo	SP	13.163-190	151875	1º RGI São Vicente - SP	290.000,00	HESA 105 - Investimentos Imobiliários Ltda.	16/04/2020	25/03/2035	SIM	225.389,96
42	Graziely Albuquerque De Almeida	435.945.718-90	17158	28/04/2020	183.489,16	Residencial	Avenida Domingos Odália Filho	301	Dormitório 3408	Centro	São Paulo	SP	06.010-067	135297	1º RGI Osasco - SP	330.000,00	HESA 123 - Investimentos Imobiliários Ltda.	28/04/2020	31/12/2036	SIM	237.373,03
43	Heloisia Ismael Dos Santos Barbosa	062.460.788-77	16753	29/07/2019	1.324.228,24	Comercial	Av. São João	2405	2401	Jardim Das Colinas	São José Dos Campos	SP	12.242-000	235414	1º RGI São José dos Campos - SP	1.800.000,00	HESA 37 - Investimentos Imobiliários S.A	29/07/2019	25/07/2029	SIM	944.399,03
44	Horacio Felix Garcia Gonzaga	098.488.068-22	16148	28/02/2019	201.015,23	Comercial	Rua Euclides Miragaia	145	Sala 1.006	Centro	São José Dos Campos	SP	12.245-820	251952	1º RGI São José dos Campos - SP	237.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/02/2034	NÃO	236.269,17
45	Jefferson Marcio Moreira Da Silva	161.488.298-35	16013	18/12/2018	511.315,20	Comercial	Av. Aldino Pinoti	650	Ap. 2.104	Centro	São Bernardo Do Campo	SP	09.750-250	156827	1º RGI São Bernardo do Campo - SP	820.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	07/11/2033	NÃO	511.369,21
46	Jocely Pahim Filho	344.234.940-00	13241	29/12/2017	316.903,86	Comercial	Rua Bacaetava	191	Sala 1505	Itaim Bibi	São Paulo	SP	04.705-010	260037	15º RGI São Paulo - SP	280.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/08/2027	NÃO	105.122,51
47	Jose Fernando De Pinho	135.307.978-39	15293	29/06/2018	215.096,12	Comercial	Rua Benedito Fernandes	545	Sala 1316	Santo Amaro	São Paulo	SP	08.773-490	421421	11º RGI São Paulo - SP	320.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/05/2028	NÃO	106.185,12

48	José Ovídio Vaz	693.713.006-63	16962	22/12/2017	344.583,37	Comercial	Rua Rio Grande Do Norte	1436	Sala 1203	Funcionários	Belo Horizonte	MG	30.130-131	121324	6º RGI Belo Horizonte - MG	300.000,00	HESA 55 - Investimentos Imobiliários Ltda.	22/12/2017	30/11/2027	SIM	134.570,25
49	Luana Rosa Bevilaco	361.558.598-41	16118	31/01/2019	500.123,43	Comercial	Av. Aldino Pinotti	650	Ap. 3.002	Centro	São Bernardo Do Campo	SP	09.750-250	157053	1º RGI São Bernardo do Campo - SP	865.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/10/2033	NÃO	577.337,19
50	Lucas Drago Gomes	433.131.138-42	16114	10/01/2019	272.320,47	Residencial	Av. Domingos Odália Filho	301	Dormitório 2.606	Centro	Osasco	SP	06.010-067	135093	1º RGI Osasco - SP	300.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	30/09/2032	NÃO	230.760,96
51	Lumina Service Terceirização Eireli Me	14.742.631/0001-90	17124	30/12/2019	150.003,00	Residencial	Avenida Aldino Pinotti	650	Ap. 1504 - Torre 3	Centro	São Paulo	SP	09.750-220	157139	1º RGI São Bernardo do Campo - SP	800.000,00	HESA 112 - Investimentos Imobiliários S.A	19/12/2019	30/11/2034	SIM	566.111,50
52	Magali Rodrigues Zeller	022.289.698-18	8953	29/09/2015	264.528,54	Comercial	Rua Manoel De Oliveira	269	Patteo Mogilar Sky	Vila Mogilar	Mogi Das Cruzes	SP	03.890-000	72730	1º RGI Mogi das Cruzes - SP	340.000,00	HESA 129 - Investimentos Imobiliários Ltda.	29/09/2015	30/05/2025	SIM	67.645,18
53	Marcio Camilo De Oliveira Junior	284.650.618-31	16078	31/01/2019	399.840,34	Residencial	Praça Julio Mesquita	97	Ap. 603	República	São Paulo	SP	01.209-010	102653	5º RGI São Paulo - SP	550.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	28/06/2031	NÃO	208.801,69
54	Márcio Luiz Peres Gonçalves	098.454.148-93	17160	30/03/2020	189.000,51	Comercial	Rua Doutor Orlando Feirabend Filho	1701	Sala Comercial 1701	Parque Residencial Aquarius	São Paulo	SP	12.246-190	253589	1º RGI São José dos Campos - SP	286.000,00	HESA 153 - Investimentos Imobiliários Ltda.	30/03/2020	25/03/2040	SIM	263.574,33
55	Maria Marcia Fialho Von Kruger	788.280.906-34	17161	14/04/2020	218.808,52	Comercial	Rua Rio Grande Do Norte	1436	Sala Comercial 306	Funcionários	Belo Horizonte	MG	30.130-138	121201	6º RGI Belo Horizonte - MG	280.000,00	HESA 55 - Investimentos Imobiliários Ltda.	14/04/2020	25/11/2027	SIM	140.922,40
56	Maria Teresa De Oliveira Jorge	927.556.238-53	17155	17/04/2020	168.567,92	Comercial	Rua Xv De Novembro	576	Sala Comercial 1114	Centro	São Paulo	SP	13.163-190	151814	1º RGI São Vicente - SP	290.000,00	HESA 105 - Investimentos Imobiliários Ltda.	17/04/2020	25/03/2030	SIM	134.830,87
57	Michelle Mercado Me	27.838.329/0001-82	17120	26/03/2020	513.499,96	Residencial	Doutor Mario Natividade	1080	Torre 2 Ap. 14	Taquaral	São Paulo	SP	13.076-112	138706	1º RGI Campinas - SP	1.150.000,00	HESA 69 - Investimentos Imobiliários Ltda.	26/03/2020	29/04/2035	SIM	1.048.867,92
58	Miguel Jose Da Silva	077.665.328-83	15294	29/07/2016	342.110,07	Comercial	Av. Prefeito Carlos Ferreira Lopes	703	Sala 1316	Vila Mogilar	Mogi Das Cruzes	SP	08.773-490	75651	1º RGI Mogi das Cruzes - SP	350.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/09/2025	NÃO	96.147,21
59	Moacir Inacio Ferreira - C.F.	073.884.701-15	16510	12/11/2018	738.615,94	Residencial	Rua Tabelião Murilo Rolim	114	Ap. 102	Royal Park	Campo Grande	MS	79.021-453	257149	1º RGI Campo Grande - MS	1.100.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/08/2033	NÃO	508.599,89
60	Natan Florencio Soares Junior	219.930.378-02	16008	28/12/2018	255.000,23	Comercial	Av. Prefeito Carlos Ferreira Lopes	703	Sala 907	Vila Mogilar	Mogi Das Cruzes	SP	08.773-490	75491	1º RGI Mogi das Cruzes - SP	320.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	15/06/2027	NÃO	146.213,56
61	Norton Fuso Yano	000.582.841-41	16074	04/02/2019	207.642,72	Comercial	Rua Benedito Fernandes	545	Escritório 314	Santo Amaro	São Paulo	SP	04.746-110	421269	11º RGI São Paulo - SP	280.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/10/2029	NÃO	152.042,49
62	Paschoal De Oliveira Dias Neto	073.855.998-93	16907	08/11/2019	250.889,84	Comercial	Rua Doutor Orlando Feirabend Filho	230	Sala 807	Parque Res. Aquarius	São Paulo	SP	12.246-190	253469	1º RGI São José dos Campos - SP	275.000,00	HESA 153 - Investimentos Imobiliários Ltda.	08/11/2019	30/10/2029	SIM	193.931,17
63	Paulo Cesar Badia	270.698.098-24	16246	19/03/2019	464.631,51	Residencial	Praça Júlio Mesquita	97	Ap. 2103	República	São Paulo	SP	01.209-010	102932	5º RGI São Paulo - SP	630.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/09/2033	NÃO	271.792,38
64	Raul Manoel De Souza	596.320.971-49	14905	06/04/2018	731.905,68	Residencial	Rua Tabelião Murilo Rolim	114	Torre C Ap. 123	Vivenda Do Bosque	Campo Grande	MS	79.021-400	257384	1º RGI Campo Grande - MS	1.250.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	30/04/2028	NÃO	545.855,44
65	Reinaldo Dos Santos	108.616.098-32	15603	31/08/2018	1.444.100,15	Residencial	Rua Antonio Vergaças	200	Torre B1 Ap. 211	Socorro	Mogi Das Cruzes	SP	08.780-740	76475	1º RGI Mogi das Cruzes - SP	1.750.000,00	HESA 43 - Investimentos Imobiliários Ltda.	04/03/2016	25/09/2025	NÃO	1.114.201,26

66	Renan Gomes Da Fonseca	359.985.868-32	15669	03/09/2018	787.191,87	Residencial	Rua Tabelião Murilo Rolim	114	Torre B Ap. 33	Vivenda Do Bosque	Campo Grande	MS	79.021-400	257220	1º RGI Campo Grande - MS	1.200.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/08/2025	NÃO	141.026,11
67	Renata Garcia Chicon	193.441.408-55	16750	31/10/2018	294.938,95	Comercial	Av. Conselheiro Carrão	2620	1612	Cila Carrão	São Paulo	SP	03.426-010	269916	9º RGI São Paulo - SP	380.000,00	HESA 49 - Investimentos Imobiliários Ltda.	31/10/2018	20/05/2028	SIM	232.448,21
68	Ricardo Andre Gonçalves Borges De Oliveira	219.789.668-73	16918	18/11/2019	572.625,83	Residencial	Av. Aldino Pinotti	650	Ap. 2704	Centro	São Paulo	SP	09.750-220	157211	1º RGI São José dos Campos - SP	850.000,00	HESA 112 - Investimentos Imobiliários S.A	18/11/2019	25/10/2029	SIM	385.787,10
69	Ronan Barbosa Garcia Junior	453.911.306-20	16043	17/12/2018	940.203,58	Residencial	Rua Tabelião Murilo Rolim	114	Ap. 21- B	Vivenda Do Bosque	Campo Grande	MS	79.021-400	257214	1º RGI Campo Grande - MS	1.200.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/06/2024	NÃO	187.400,41
70	Rosângela Dos Santos Vasconcelos	104.335.428-02	16635	25/04/2019	369.687,82	Comercial	R. Dr. Orlando Feirabend Filho	230	Sala 1.613	Parq Res. Aquarius	São Jose Dos Campos	SP	12.246-190	253587	1º RGI São José dos Campos - SP	286.000,00	HESA 153 - Investimentos Imobiliários Ltda.	25/04/2019	25/05/2028	SIM	208.539,29
71	Rubens Lapini Porto Junior	220.383.978-30	15261	15/05/2018	478.266,65	Residencial	Avenida Aldino Pinotti	650	Torre 2 Ap. 2705	Centro	São Bernardo Do Campo	SP	09.750-220	157004	1º RGI São Bernardo do Campo - SP	850.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	24/03/2025	NÃO	64.689,38
72	Rubens Vazzoler Hayashi	411.963.188-59	16511	04/04/2019	1.045.587,61	Comercial	Avenida Prefeito Carlos Ferreira Lopes	703	Sala Duplex 1.804	Vila Mogilar	Mogi Das Cruzes	SP	08.773-490	75701	1º RGI Campo Grande - MS	1.600.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/05/2028	NÃO	832.271,75
73	Salette Da Silva Mendes	112.666.088-42	16072	11/01/2019	250.706,57	Comercial	Av Prefeito Carlos Ferreira Lopes	703	Sala 614	Vila Mogilar	Mogi Das Cruzes	SP	08.773-490	75514	1º RGI Mogi das Cruzes - SP	320.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/12/2028	NÃO	229.704,59
74	Salette Da Silva Mendes	112.666.088-42	16069	11/01/2019	250.706,57	Comercial	Av Prefeito Carlos Ferreira Lopes	703	Sala 612	Vila Mogilar	Mogi Das Cruzes	SP	08.773-490	75515	1º RGI Mogi das Cruzes - SP	320.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/12/2028	NÃO	229.704,59
75	Salette Da Silva Mendes	112.666.088-42	16071	11/01/2019	250.706,57	Comercial	Av Prefeito Carlos Ferreira Lopes	703	Sala 613	Vila Mogilar	Mogi Das Cruzes	SP	08.773-490	75516	1º RGI Mogi das Cruzes - SP	320.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/12/2028	NÃO	229.704,59
76	Sandra Luzia Fernandez	091.478.478-16	14933	23/03/2018	229.314,74	Comercial	Av Nossa Senhora do O	865	Conjunto 2014	Limão	São Paulo	SP	02.715-000	184451	8º RGI São Paulo - SP	370.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/06/2025	NÃO	61.139,12
77	Simone Mendes Dias Medeiros	194.502.558-14	16912	18/11/2019	524.726,58	Residencial	Av. Aldino Pinotti	650	Ap. 2904	Centro	São Paulo	SP	09.750-220	157223	1º RGI São Bernardo do Campo - SP	865.000,00	HESA 112 - Investimentos Imobiliários S.A	18/11/2019	25/10/2034	SIM	263.188,91
78	Soraia Batista Oliveira	284.700.518-81	15666	28/09/2018	804.804,41	Residencial	Av. Das Nações Unidas	1515	Torre 2 Ap. 21	Várzea De Baixo	São Paulo	SP	04.719-002	161068	1º RGI São Bernardo do Campo - SP	1.000.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	30/06/2031	NÃO	813.511,54
79	Stanguini Logista E Transportes Eireli - Me	22.525.381/0001-65	16005	17/12/2018	332.387,35	Comercial	Av. Prefeito Carlos Ferreira Lopes	703	Sala 508	Vila Mogilar	Mogi Das Cruzes	SP	08.773-490	75491	1º RGI Mogi das Cruzes - SP	320.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	30/07/2028	NÃO	162.885,12
80	Themis De Oliveira	280.162.031-91	16169	20/02/2019	757.401,58	Residencial	Rua Tabelião Murilo Rolim	114	Ap. 134	Vivenda Do Bosque	Campo Grande	MS	79.021-400	257261	1º RGI Campo Grande - MS	1.150.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/12/2033	NÃO	441.932,95
81	Thiago Perdigo Dos Santos	432.071.202-10	16913	29/11/2019	602.895,44	Residencial	Rua José Borba Vasconcelos	440	Ap. 202	Cocó	Fortaleza	CE	60.192-250	23058	5º RGI Fortaleza - CE	950.000,00	HESA 130 - Investimentos Imobiliários Ltda.	29/11/2019	25/11/2034	SIM	739.745,21
82	Victor Brochard Jorge	065.007.319-30	14912	20/04/2018	919.883,72	Residencial	Rua Tabelião Murilo Rolim	114	Torre A Ap. 191	Vivenda Do Bosque	Campo Grande	MS	79.021-400	257170	1º RGI Campo Grande - MS	1.300.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/11/2030	NÃO	927.905,78
83	Victor Henrique Das Neves	451.468.318-31	16117	15/02/2019	374.814,51	Comercial	Av. Pereira Barreto	1479	Ap. 2.815	Centro	São Bernardo Do Campo	SP	09.751-000	157053	1º RGI São Bernardo do Campo - SP	350.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	30/07/2028	NÃO	249.147,87

84	Vinicius Graneri Dos Reis	311.403.998-70	16515	17/04/2019	590.167,87	Residencial	Avenida das Nações Unidas	1515	Ap. 52	Chácara Inglesa	São Bernardo Do Campo	SP	09.726-110	161087	1º RGI São Bernardo do Campo - SP	820.000,00	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário	26/12/2023	25/05/2034	NÃO	614.482,28
85	Vitor Francesconi Rodrigues	070.518.636-90	16963	29/03/2019	238.863,59	Comercial	Rua Rio Grande do Norte	1436	Sala 1202	Funcionários	Belo Horizonte	MG	30.130-009	121323	6º RGI Belo Horizonte - MG	300.000,00	HESA 55 - Investimentos Imobiliários Ltda.	29/03/2019	25/04/2034	SIM	297.386,89
86	Wagner Gomes De Oliveira	216.485.468-38	10695	26/02/2016	318.966,77	Comercial	Av. Nossa Senhora do Ó	865	Conjunto 915	Limão	São Paulo	SP	02.715-000	184287	8º RGI São Paulo - SP	350.000,00	HESA 54 - Investimentos Imobiliários Ltda.	26/02/2016	30/01/2025	SIM	42.856,16
87	Wilson Nascimento De Moraes	932.999.238-20	8945	25/11/2015	284.843,92	Comercial	Av Nossa Senhora Do Ó	865	Offices São Paulo	Limão	São Paulo	SP	02.715-000	184170	8º RGI São Paulo - SP	330.000,00	HESA 54 - Investimentos Imobiliários Ltda.	25/11/2015	25/08/2024	SIM	137.671,28
TOTAL																				30.776.706,90	

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS, CELEBRADO EM 26 DE DEZEMBRO
DE 2023

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI Seniores

<i>Período:</i>	<i>Data de Pagamento dos CRI Seniores</i>	<i>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (TA_i)</i>	<i>Pagamento de Juros?</i>
Emissão	26/12/2023		
1	15/01/2024	0,0000%	Incorp
2	15/02/2024	1,0679%	Sim
3	15/03/2024	1,0700%	Sim
4	15/04/2024	1,3780%	Sim
5	15/05/2024	1,0460%	Sim
6	15/06/2024	1,2833%	Sim
7	15/07/2024	1,4570%	Sim
8	15/08/2024	1,1264%	Sim
9	15/09/2024	1,3696%	Sim
10	15/10/2024	1,3741%	Sim
11	15/11/2024	1,5317%	Sim
12	15/12/2024	1,5026%	Sim
13	15/01/2025	1,5806%	Sim
14	15/02/2025	1,3150%	Sim
15	15/03/2025	1,2504%	Sim
16	15/04/2025	1,5113%	Sim
17	15/05/2025	1,1669%	Sim
18	15/06/2025	1,4474%	Sim
19	15/07/2025	1,1985%	Sim
20	15/08/2025	1,2794%	Sim
21	15/09/2025	1,5678%	Sim
22	15/10/2025	1,5486%	Sim
23	15/11/2025	1,7052%	Sim
24	15/12/2025	1,6714%	Sim

25	15/01/2026	1,6752%	Sim
26	15/02/2026	1,4476%	Sim
27	15/03/2026	1,5020%	Sim
28	15/04/2026	1,8178%	Sim
29	15/05/2026	1,4143%	Sim
30	15/06/2026	1,7553%	Sim
31	15/07/2026	1,4742%	Sim
32	15/08/2026	1,6045%	Sim
33	15/09/2026	1,6508%	Sim
34	15/10/2026	1,9389%	Sim
35	15/11/2026	2,1565%	Sim
36	15/12/2026	2,1268%	Sim
37	15/01/2027	2,1269%	Sim
38	15/02/2027	1,8456%	Sim
39	15/03/2027	1,9216%	Sim
40	15/04/2027	2,2272%	Sim
41	15/05/2027	1,8495%	Sim
42	15/06/2027	2,2733%	Sim
43	15/07/2027	1,9315%	Sim
44	15/08/2027	2,1073%	Sim
45	15/09/2027	2,0883%	Sim
46	15/10/2027	2,3860%	Sim
47	15/11/2027	2,5911%	Sim
48	15/12/2027	2,5593%	Sim
49	15/01/2028	2,5265%	Sim
50	15/02/2028	1,9967%	Sim
51	15/03/2028	2,0896%	Sim
52	15/04/2028	2,4604%	Sim
53	15/05/2028	1,9361%	Sim
54	15/06/2028	2,3891%	Sim
55	15/07/2028	1,6943%	Sim
56	15/08/2028	1,9004%	Sim
57	15/09/2028	1,6222%	Sim
58	15/10/2028	2,2770%	Sim
59	15/11/2028	1,8778%	Sim
60	15/12/2028	1,9416%	Sim
61	15/01/2029	2,5329%	Sim
62	15/02/2029	1,5585%	Sim
63	15/03/2029	1,6642%	Sim

64	15/04/2029	2,2751%	Sim
65	15/05/2029	1,6078%	Sim
66	15/06/2029	2,2986%	Sim
67	15/07/2029	1,6898%	Sim
68	15/08/2029	1,7261%	Sim
69	15/09/2029	1,7640%	Sim
70	15/10/2029	2,5885%	Sim
71	15/11/2029	1,8628%	Sim
72	15/12/2029	2,0890%	Sim
73	15/01/2030	2,8340%	Sim
74	15/02/2030	1,9564%	Sim
75	15/03/2030	2,1782%	Sim
76	15/04/2030	2,9762%	Sim
77	15/05/2030	2,1349%	Sim
78	15/06/2030	3,0470%	Sim
79	15/07/2030	2,2733%	Sim
80	15/08/2030	2,3359%	Sim
81	15/09/2030	2,4021%	Sim
82	15/10/2030	2,9305%	Sim
83	15/11/2030	2,5420%	Sim
84	15/12/2030	4,1237%	Sim
85	15/01/2031	3,9470%	Sim
86	15/02/2031	2,7692%	Sim
87	15/03/2031	3,1055%	Sim
88	15/04/2031	3,5502%	Sim
89	15/05/2031	3,0912%	Sim
90	15/06/2031	4,4394%	Sim
91	15/07/2031	3,3725%	Sim
92	15/08/2031	3,1209%	Sim
93	15/09/2031	3,2354%	Sim
94	15/10/2031	4,0487%	Sim
95	15/11/2031	3,5178%	Sim
96	15/12/2031	4,0982%	Sim
97	15/01/2032	4,6343%	Sim
98	15/02/2032	3,7875%	Sim
99	15/03/2032	4,3374%	Sim
100	15/04/2032	5,0792%	Sim
101	15/05/2032	4,3981%	Sim
102	15/06/2032	6,3956%	Sim

103	15/07/2032	4,7053%	Sim
104	15/08/2032	4,9583%	Sim
105	15/09/2032	5,2394%	Sim
106	15/10/2032	5,5537%	Sim
107	15/11/2032	5,7833%	Sim
108	15/12/2032	10,4050%	Sim
109	15/01/2033	8,7277%	Sim
110	15/02/2033	7,3649%	Sim
111	15/03/2033	8,8012%	Sim
112	15/04/2033	9,8775%	Sim
113	15/05/2033	8,7139%	Sim
114	15/06/2033	9,5854%	Sim
115	15/07/2033	10,6489%	Sim
116	15/08/2033	11,9677%	Sim
117	15/09/2033	13,2196%	Sim
118	15/10/2033	14,0377%	Sim
119	15/11/2033	15,1926%	Sim
120	15/12/2033	16,8567%	Sim
121	15/01/2034	20,4947%	Sim
122	15/02/2034	17,3009%	Sim
123	15/03/2034	20,2700%	Sim
124	15/04/2034	30,6715%	Sim
125	15/05/2034	20,5754%	Sim
126	15/06/2034	24,4380%	Sim
127	15/07/2034	26,0335%	Sim
128	15/08/2034	35,3242%	Sim
129	15/09/2034	54,8529%	Sim
130	15/10/2034	100,0000%	Sim

CRI Subordinados

<i>Período:</i>	<i>Data de Pagamento dos CRI Sub</i>	<i>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</i>	<i>Pagamento de Juros?</i>
Emissão	26/12/2023		
1	15/01/2024	0,0000%	Incorp
2	15/02/2024	1,0679%	Sim
3	15/03/2024	1,0700%	Sim
4	15/04/2024	1,3780%	Sim
5	15/05/2024	1,0460%	Sim

6	15/06/2024	1,2833%	Sim
7	15/07/2024	1,4570%	Sim
8	15/08/2024	1,1264%	Sim
9	15/09/2024	1,3696%	Sim
10	15/10/2024	1,3741%	Sim
11	15/11/2024	1,5317%	Sim
12	15/12/2024	1,5026%	Sim
13	15/01/2025	1,5806%	Sim
14	15/02/2025	1,3150%	Sim
15	15/03/2025	1,2504%	Sim
16	15/04/2025	1,5113%	Sim
17	15/05/2025	1,1669%	Sim
18	15/06/2025	1,4474%	Sim
19	15/07/2025	1,1985%	Sim
20	15/08/2025	1,2794%	Sim
21	15/09/2025	1,5678%	Sim
22	15/10/2025	1,5486%	Sim
23	15/11/2025	1,7052%	Sim
24	15/12/2025	1,6714%	Sim
25	15/01/2026	1,6752%	Sim
26	15/02/2026	1,4476%	Sim
27	15/03/2026	1,5020%	Sim
28	15/04/2026	1,8178%	Sim
29	15/05/2026	1,4143%	Sim
30	15/06/2026	1,7553%	Sim
31	15/07/2026	1,4742%	Sim
32	15/08/2026	1,6045%	Sim
33	15/09/2026	1,6508%	Sim
34	15/10/2026	1,9389%	Sim
35	15/11/2026	2,1565%	Sim
36	15/12/2026	2,1268%	Sim
37	15/01/2027	2,1269%	Sim
38	15/02/2027	1,8456%	Sim
39	15/03/2027	1,9216%	Sim
40	15/04/2027	2,2272%	Sim
41	15/05/2027	1,8495%	Sim
42	15/06/2027	2,2733%	Sim
43	15/07/2027	1,9315%	Sim
44	15/08/2027	2,1073%	Sim

45	15/09/2027	2,0883%	Sim
46	15/10/2027	2,3860%	Sim
47	15/11/2027	2,5911%	Sim
48	15/12/2027	2,5593%	Sim
49	15/01/2028	2,5265%	Sim
50	15/02/2028	1,9967%	Sim
51	15/03/2028	2,0896%	Sim
52	15/04/2028	2,4604%	Sim
53	15/05/2028	1,9361%	Sim
54	15/06/2028	2,3891%	Sim
55	15/07/2028	1,6943%	Sim
56	15/08/2028	1,9004%	Sim
57	15/09/2028	1,6222%	Sim
58	15/10/2028	2,2770%	Sim
59	15/11/2028	1,8778%	Sim
60	15/12/2028	1,9416%	Sim
61	15/01/2029	2,5329%	Sim
62	15/02/2029	1,5585%	Sim
63	15/03/2029	1,6642%	Sim
64	15/04/2029	2,2751%	Sim
65	15/05/2029	1,6078%	Sim
66	15/06/2029	2,2986%	Sim
67	15/07/2029	1,6898%	Sim
68	15/08/2029	1,7261%	Sim
69	15/09/2029	1,7640%	Sim
70	15/10/2029	2,5885%	Sim
71	15/11/2029	1,8628%	Sim
72	15/12/2029	2,0890%	Sim
73	15/01/2030	2,8340%	Sim
74	15/02/2030	1,9564%	Sim
75	15/03/2030	2,1782%	Sim
76	15/04/2030	2,9762%	Sim
77	15/05/2030	2,1349%	Sim
78	15/06/2030	3,0470%	Sim
79	15/07/2030	2,2733%	Sim
80	15/08/2030	2,3359%	Sim
81	15/09/2030	2,4021%	Sim
82	15/10/2030	2,9305%	Sim
83	15/11/2030	2,5420%	Sim

84	15/12/2030	4,1237%	Sim
85	15/01/2031	3,9470%	Sim
86	15/02/2031	2,7692%	Sim
87	15/03/2031	3,1055%	Sim
88	15/04/2031	3,5502%	Sim
89	15/05/2031	3,0912%	Sim
90	15/06/2031	4,4394%	Sim
91	15/07/2031	3,3725%	Sim
92	15/08/2031	3,1209%	Sim
93	15/09/2031	3,2354%	Sim
94	15/10/2031	4,0487%	Sim
95	15/11/2031	3,5178%	Sim
96	15/12/2031	4,0982%	Sim
97	15/01/2032	4,6343%	Sim
98	15/02/2032	3,7875%	Sim
99	15/03/2032	4,3374%	Sim
100	15/04/2032	5,0792%	Sim
101	15/05/2032	4,3981%	Sim
102	15/06/2032	6,3956%	Sim
103	15/07/2032	4,7053%	Sim
104	15/08/2032	4,9583%	Sim
105	15/09/2032	5,2394%	Sim
106	15/10/2032	5,5537%	Sim
107	15/11/2032	5,7833%	Sim
108	15/12/2032	10,4050%	Sim
109	15/01/2033	8,7277%	Sim
110	15/02/2033	7,3649%	Sim
111	15/03/2033	8,8012%	Sim
112	15/04/2033	9,8775%	Sim
113	15/05/2033	8,7139%	Sim
114	15/06/2033	9,5854%	Sim
115	15/07/2033	10,6489%	Sim
116	15/08/2033	11,9677%	Sim
117	15/09/2033	13,2196%	Sim
118	15/10/2033	14,0377%	Sim
119	15/11/2033	15,1926%	Sim
120	15/12/2033	16,8567%	Sim
121	15/01/2034	20,4947%	Sim
122	15/02/2034	17,3009%	Sim

123	15/03/2034	20,2700%	Sim
124	15/04/2034	30,6715%	Sim
125	15/05/2034	20,5754%	Sim
126	15/06/2034	24,4380%	Sim
127	15/07/2034	26,0335%	Sim
128	15/08/2034	35,3242%	Sim
129	15/09/2034	54,8529%	Sim
130	15/10/2034	100,0000%	Sim

ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS, CELEBRADO EM 26 DE DEZEMBRO
DE 2023

Declaração da Emissora

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 388, na Categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 60/2021”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) emissão, em 2 (duas) séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

- (a) nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430/2022 e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60/2021, **(1)** foi instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, os quais estarão afetados exclusivamente à Emissão até o pagamento integral dos CRI, e **(2)** a constituição do Patrimônio Separado, integrado pelos bens e direitos submetidos ao Regime Fiduciário, isentando tais bens e direitos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI;
- (b) nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160/2022”) e artigo 44 da Resolução CVM nº 60/2021, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, verificou a legalidade e a 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 45ª (Quadragésima Quinta) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A. – Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*”, celebrado entre a Emissora e a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como



agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM nº 17/2021”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, na qualidade de agente fiduciário e representante dos interesses dos Titulares de CRI (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);

- (c) as informações prestadas 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
- (d) 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.

A assinatura da presente declaração 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, 26 de dezembro de 2023.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:
CPF/MF:
Cargo:
E-mail:

Nome:
CPF/MF:
Cargo:
E-mail:

ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS, CELEBRADO EM 26 DE DEZEMBRO
DE 2023

Declaração de Custódia

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, Gr. 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Instituição Custodiante da CCI”), na qualidade de instituição custodiante, **DECLARA**, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, as cédulas de crédito imobiliário relacionadas no **Anexo I** ao Termo de Securitização (conforme definido abaixo) (“CCI”) e uma cópia do Termo de Securitização, sendo que as CCI estão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) emissão, em 2 (duas) séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 388, na Categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), foi realizada por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª (Quadragésima Quinta) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A. – Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*” (“Termo de Securitização”), firmado 26 de dezembro de 2023 entre a Emissora e a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM nº 17/2021”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, na qualidade de agente fiduciário e representante dos interesses dos Titulares de CRI (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430/2022.

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



A assinatura da presente declaração 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, 26 de dezembro de 2023.

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

Nome:
CPF/MF:
Cargo:
E-mail:

Nome:
CPF/MF:
Cargo:
E-mail:

ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS, CELEBRADO EM 26 DE DEZEMBRO
DE 2023

Declaração de Inexistência de Conflitos do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.,
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, São Paulo, SP, CEP 04538-132
CNPJ/MF nº: 00.806.535/0001-54
Representado neste ato por seus diretores estatutários: Irajá Martini do Amaral Gonçalves e Romeu Romero Junior
Número do Documento de Identidade: 24797724; e167340153
CPF/MF nº: 296.506.218-14; e 076.791.918-16

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.
Número da Emissão: 45ª.
Número da Série: 1ª e 2ª Séries.
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: (a) 1ª Série: 21.236 (vinte e um mil, duzentos e trinta e seis) CRI Seniores e (b) 2ª Série: 9.540 (nove mil, quinhentos e quarenta) CRI Subordinados.
Forma: Nominativa e escritural.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura da presente declaração 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, 26 de dezembro de 2023.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Agente Fiduciário

Nome: Irajá Martini do Amaral Gonçalves
Cargo: Diretor
CPF/MF: 296.506.218-14

Nome: Romeu Romero Junior
Cargo: Diretor
CPF/MF: 076.791.918-16

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS, CELEBRADO EM 26 DE DEZEMBRO DE 2023

DESPESAS RECORRENTES

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Escrituração	Itaú	R\$ 180,00 por mês	0,00%	R\$ 180,00	1,5%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 61,00 por mês	0,00%	R\$ 61,00	0,5%
Auditoria	Diversos	R\$ 120,00 por mês	0,00%	R\$ 120,00	1,0%
Contabilidade	Diversos	R\$ 170,00 por mês	0,00%	R\$ 170,00	1,4%
Liquidante	B3	R\$ 200,00 por mês	0,00%	R\$ 200,00	1,7%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 3.500,00 por mês	12,15%	R\$ 3.984,06	33,3%
Gestão de Cobrança	PlanetaServ	R\$ 2.500,00 por mês	16,33%	R\$ 2.987,93	25,0%
Custódia do CRI	B3	0,0008% por mês	0,00%	R\$ 246,21	0,2%
Custódia das CCI	OT	R\$ 28.800,00 por ano	12,15%	R\$ 32.783,15	22,9%
Agente Fiduciário	Planner	R\$ 13.500,00 por ano	11,15%	R\$ 15.194,15	10,6%
ESTIMATIVA TOTAL (MÊS)				R\$ 11.947,31	100,0%

ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS, CELEBRADO EM 26 DE DEZEMBRO DE 2023

CRITÉRIOS PARA RECÁLCULO DA TA_I

1. Período

Resumo Períodos	
Data base Carteira	1-dez-23
Data Analise	20-dez-23
Qtde Períodos	196
DCT	5.966
DUT	4.219

<i>Período</i>	<i>Data Carteira</i>	<i>Data CRI</i>	<i>DC</i>	<i>DU</i>
0	dez-23			
1	jan-24	fev-24	31	20
2	fev-24	mar-24	31	23
3	mar-24	abr-24	29	20
4	abr-24	mai-24	31	21
5	mai-24	jun-24	30	22
6	jun-24	jul-24	31	21
7	jul-24	ago-24	30	21
8	ago-24	set-24	31	24
9	set-24	out-24	31	22
10	out-24	nov-24	30	22
11	nov-24	dez-24	31	24
12	dez-24	jan-25	30	20
13	jan-25	fev-25	31	21
14	fev-25	mar-25	31	22
15	mar-25	abr-25	28	20
16	abr-25	mai-25	31	20
17	mai-25	jun-25	30	20
18	jun-25	jul-25	31	21
19	jul-25	ago-25	30	21
20	ago-25	set-25	31	24
21	set-25	out-25	31	22
22	out-25	nov-25	30	23
23	nov-25	dez-25	31	23
24	dez-25	jan-26	30	21
25	jan-26	fev-26	31	22
26	fev-26	mar-26	31	21
27	mar-26	abr-26	28	18
28	abr-26	mai-26	31	23
29	mai-26	jun-26	30	20
30	jun-26	jul-26	31	21
31	jul-26	ago-26	30	22
32	ago-26	set-26	31	23
33	set-26	out-26	31	22
34	out-26	nov-26	30	22
35	nov-26	dez-26	31	21
36	dez-26	jan-27	30	21
37	jan-27	fev-27	31	22
38	fev-27	mar-27	31	21
39	mar-27	abr-27	28	19

40	abr-27	mai-27	31	23
41	mai-27	jun-27	30	21
42	jun-27	jul-27	31	21
43	jul-27	ago-27	30	23
44	ago-27	set-27	31	22
45	set-27	out-27	31	23
46	out-27	nov-27	30	22
47	nov-27	dez-27	31	21
48	dez-27	jan-28	30	21
49	jan-28	fev-28	31	23
50	fev-28	mar-28	31	22
51	mar-28	abr-28	29	20
52	abr-28	mai-28	31	23
53	mai-28	jun-28	30	18
54	jun-28	jul-28	31	23
55	jul-28	ago-28	30	21
56	ago-28	set-28	31	22
57	set-28	out-28	31	24
58	out-28	nov-28	30	20
59	nov-28	dez-28	31	22
60	dez-28	jan-29	30	21
61	jan-29	fev-29	31	20
62	fev-29	mar-29	31	23
63	mar-29	abr-29	28	19
64	abr-29	mai-29	31	21
65	mai-29	jun-29	30	21
66	jun-29	jul-29	31	22
67	jul-29	ago-29	30	21
68	ago-29	set-29	31	23
69	set-29	out-29	31	23
70	out-29	nov-29	30	20
71	nov-29	dez-29	31	23
72	dez-29	jan-30	30	20
73	jan-30	fev-30	31	20
74	fev-30	mar-30	31	23
75	mar-30	abr-30	28	21
76	abr-30	mai-30	31	20
77	mai-30	jun-30	30	21
78	jun-30	jul-30	31	22
79	jul-30	ago-30	30	20
80	ago-30	set-30	31	24
81	set-30	out-30	31	22
82	out-30	nov-30	30	22
83	nov-30	dez-30	31	24
84	dez-30	jan-31	30	20
85	jan-31	fev-31	31	21
86	fev-31	mar-31	31	22
87	mar-31	abr-31	28	18
88	abr-31	mai-31	31	22
89	mai-31	jun-31	30	20
90	jun-31	jul-31	31	21
91	jul-31	ago-31	30	21
92	ago-31	set-31	31	24
93	set-31	out-31	31	22
94	out-31	nov-31	30	23
95	nov-31	dez-31	31	23
96	dez-31	jan-32	30	21
97	jan-32	fev-32	31	22
98	fev-32	mar-32	31	21
99	mar-32	abr-32	29	19
100	abr-32	mai-32	31	23
101	mai-32	jun-32	30	21
102	jun-32	jul-32	31	21
103	jul-32	ago-32	30	23
104	ago-32	set-32	31	22
105	set-32	out-32	31	23
106	out-32	nov-32	30	22
107	nov-32	dez-32	31	21
108	dez-32	jan-33	30	21
109	jan-33	fev-33	31	23

110	fev-33	mar-33	31	22
111	mar-33	abr-33	28	19
112	abr-33	mai-33	31	23
113	mai-33	jun-33	30	19
114	jun-33	jul-33	31	23
115	jul-33	ago-33	30	22
116	ago-33	set-33	31	22
117	set-33	out-33	31	24
118	out-33	nov-33	30	21
119	nov-33	dez-33	31	21
120	dez-33	jan-34	30	21
121	jan-34	fev-34	31	22
122	fev-34	mar-34	31	23
123	mar-34	abr-34	28	19
124	abr-34	mai-34	31	23
125	mai-34	jun-34	30	18
126	jun-34	jul-34	31	23
127	jul-34	ago-34	30	21
128	ago-34	set-34	31	22
129	set-34	out-34	31	24
130	out-34	nov-34	30	20
131	nov-34	dez-34	31	22
132	dez-34	jan-35	30	21
133	jan-35	fev-35	31	20
134	fev-35	mar-35	31	23
135	mar-35	abr-35	28	19
136	abr-35	mai-35	31	21
137	mai-35	jun-35	30	21
138	jun-35	jul-35	31	22
139	jul-35	ago-35	30	21
140	ago-35	set-35	31	23
141	set-35	out-35	31	23
142	out-35	nov-35	30	20
143	nov-35	dez-35	31	23
144	dez-35	jan-36	30	20
145	jan-36	fev-36	31	20
146	fev-36	mar-36	31	23
147	mar-36	abr-36	29	19
148	abr-36	mai-36	31	22
149	mai-36	jun-36	30	20
150	jun-36	jul-36	31	21
151	jul-36	ago-36	30	21
152	ago-36	set-36	31	24
153	set-36	out-36	31	22
154	out-36	nov-36	30	23
155	nov-36	dez-36	31	23
156	dez-36	jan-37	30	21
157	jan-37	fev-37	31	22
158	fev-37	mar-37	31	21
159	mar-37	abr-37	28	18
160	abr-37	mai-37	31	23
161	mai-37	jun-37	30	20
162	jun-37	jul-37	31	21
163	jul-37	ago-37	30	22
164	ago-37	set-37	31	23
165	set-37	out-37	31	22
166	out-37	nov-37	30	22
167	nov-37	dez-37	31	21
168	dez-37	jan-38	30	21
169	jan-38	fev-38	31	22
170	fev-38	mar-38	31	21
171	mar-38	abr-38	28	21
172	abr-38	mai-38	31	22
173	mai-38	jun-38	30	20
174	jun-38	jul-38	31	22
175	jul-38	ago-38	30	22
176	ago-38	set-38	31	22
177	set-38	out-38	31	23
178	out-38	nov-38	30	22
179	nov-38	dez-38	31	21

180	dez-38	jan-39	30	21
181	jan-39	fev-39	31	23
182	fev-39	mar-39	31	22
183	mar-39	abr-39	28	19
184	abr-39	mai-39	31	24
185	mai-39	jun-39	30	19
186	jun-39	jul-39	31	23
187	jul-39	ago-39	30	22
188	ago-39	set-39	31	22
189	set-39	out-39	31	24
190	out-39	nov-39	30	21
191	nov-39	dez-39	31	21
192	dez-39	jan-40	30	21
193	jan-40	fev-40	31	22
194	fev-40	mar-40	31	23
195	mar-40	abr-40	29	20
196	abr-40	mai-40	31	21

2. Ativo

Resumo Ativo	
VP Carteira Total	30.776.706,90
VP Carteira Aprovada	30.776.706,90
% PDD Simulação	10%
% Antecipação Simulação	5%
Duration Meses	49

Indicadores Carteira					
XTIR Lastro	11,47%	11,47%	8,05%	6,50%	5,29%
TIR Carteira	11,48%	11,48%	8,06%	6,51%	5,30%
Duration(m)	48,96	48,96	48,96	48,96	45,76

Período	Fluxo total	Fluxo Aprovado	Fluxo PDD	Fluxo PDD + Antecipação	Fluxo Caixa - Despesas Mensal
0	-	-30.776.706,90	-30.776.706,90	-30.776.706,90	-30.776.706,90
1	548.902,34	548.902,34	494.012,11	469.311,50	461.362,29
2	543.884,94	543.884,94	489.496,45	465.021,62	457.072,42
3	646.661,61	646.661,61	581.995,45	552.895,68	544.946,47
4	522.535,43	522.535,43	470.281,89	446.767,79	438.818,59
5	598.749,20	598.749,20	538.874,28	511.930,57	503.981,36
6	650.145,16	650.145,16	585.130,64	555.874,11	547.924,91
7	530.230,54	530.230,54	477.207,49	453.347,11	445.397,91
8	604.772,35	604.772,35	544.295,12	517.080,36	509.131,15
9	598.088,78	598.088,78	538.279,90	511.365,91	503.416,70
10	640.695,56	640.695,56	576.626,00	547.794,70	539.845,50
11	621.803,95	621.803,95	559.623,56	531.642,38	523.693,17
12	693.068,83	693.068,83	623.761,95	592.573,85	536.647,34
13	545.480,29	545.480,29	490.932,26	466.385,65	458.436,44
14	518.850,07	518.850,07	466.965,06	443.616,81	435.667,60
15	590.537,73	590.537,73	531.483,96	504.909,76	496.960,55
16	480.265,44	480.265,44	432.238,90	410.626,95	402.677,75
17	556.479,21	556.479,21	500.831,29	475.789,72	467.840,52
18	477.088,46	477.088,46	429.379,61	407.910,63	399.961,43
19	494.431,72	494.431,72	444.988,55	422.739,12	414.789,91
20	568.973,53	568.973,53	512.076,18	486.472,37	478.523,16
21	554.922,99	554.922,99	499.430,69	474.459,16	466.509,95
22	588.949,54	588.949,54	530.054,59	503.551,86	495.602,65
23	570.057,93	570.057,93	513.052,14	487.399,53	479.450,32
24	617.790,61	617.790,61	556.011,55	528.210,97	472.284,46
25	493.734,27	493.734,27	444.360,84	422.142,80	414.193,59

26	500.544,69	500.544,69	450.490,22	427.965,71	420.016,50
27	572.232,35	572.232,35	515.009,12	489.258,66	481.309,45
28	462.825,97	462.825,97	416.543,37	395.716,20	387.767,00
29	539.039,74	539.039,74	485.135,77	460.878,98	452.929,77
30	462.825,97	462.825,97	416.543,37	395.716,20	387.767,00
31	486.687,30	486.687,30	438.018,57	416.117,64	408.168,44
32	489.710,85	489.710,85	440.739,77	418.702,78	410.753,57
33	547.178,57	547.178,57	492.460,71	467.837,68	459.888,47
34	585.168,24	585.168,24	526.651,42	500.318,85	492.369,64
35	566.276,63	566.276,63	509.648,97	484.166,52	476.217,31
36	610.561,19	610.561,19	549.505,07	522.029,82	466.103,31
37	484.180,41	484.180,41	435.762,37	413.974,25	406.025,04
38	490.990,83	490.990,83	441.891,75	419.797,16	411.847,95
39	543.087,16	543.087,16	488.778,44	464.339,52	456.390,32
40	457.053,41	457.053,41	411.348,07	390.780,67	382.831,46
41	530.435,11	530.435,11	477.391,60	453.522,02	445.572,81
42	454.221,34	454.221,34	408.799,21	388.359,25	380.410,04
43	478.082,67	478.082,67	430.274,40	408.760,68	400.811,48
44	464.775,80	464.775,80	418.298,22	397.383,31	389.434,10
45	507.963,63	507.963,63	457.167,27	434.308,90	426.359,70
46	531.505,85	531.505,85	478.355,27	454.437,50	446.488,30
47	512.614,24	512.614,24	461.352,82	438.285,18	430.335,97
48	550.468,22	550.468,22	495.421,40	470.650,33	414.723,82
49	397.405,16	397.405,16	357.664,64	339.781,41	331.832,21
50	404.215,58	404.215,58	363.794,02	345.604,32	337.655,11
51	452.841,06	452.841,06	407.556,95	387.179,11	379.229,90
52	363.490,02	363.490,02	327.141,02	310.783,97	302.834,76
53	423.090,01	423.090,01	380.781,01	361.741,96	353.792,75
54	313.691,65	313.691,65	282.322,49	268.206,36	260.257,15
55	337.552,98	337.552,98	303.797,68	288.607,80	280.658,59
56	292.889,65	292.889,65	263.600,69	250.420,65	242.471,44
57	377.264,37	377.264,37	339.537,93	322.561,04	314.611,83
58	315.886,82	315.886,82	284.298,14	270.083,23	262.134,02
59	318.439,17	318.439,17	286.595,25	272.265,49	264.316,28
60	444.095,11	444.095,11	399.685,60	379.701,32	323.774,81
61	257.057,41	257.057,41	231.351,67	219.784,09	211.834,88
62	266.150,53	266.150,53	239.535,48	227.558,70	219.609,50
63	335.513,39	335.513,39	301.962,05	286.863,95	278.914,74
64	249.479,64	249.479,64	224.531,68	213.305,09	205.355,89
65	325.693,41	325.693,41	293.124,07	278.467,87	270.518,66
66	249.479,64	249.479,64	224.531,68	213.305,09	205.355,89
67	249.457,52	249.457,52	224.511,77	213.286,18	205.336,97
68	249.457,52	249.457,52	224.511,77	213.286,18	205.336,97
69	333.832,24	333.832,24	300.449,02	285.426,57	277.477,36
70	249.457,52	249.457,52	224.511,77	213.286,18	205.336,97
71	268.220,16	268.220,16	241.398,14	229.328,24	221.379,03
72	393.876,10	393.876,10	354.488,49	336.764,07	280.837,56
73	242.670,64	242.670,64	218.403,58	207.483,40	199.534,19
74	259.363,65	259.363,65	233.427,29	221.755,92	213.806,71
75	328.726,51	328.726,51	295.853,86	281.061,17	273.111,96
76	242.692,76	242.692,76	218.423,48	207.502,31	199.553,10
77	318.906,53	318.906,53	287.015,88	272.665,08	264.715,88
78	242.692,76	242.692,76	218.423,48	207.502,31	199.553,10
79	242.670,64	242.670,64	218.403,58	207.483,40	199.534,19
80	242.670,64	242.670,64	218.403,58	207.483,40	199.534,19
81	279.547,72	279.547,72	251.592,95	239.013,30	231.064,09
82	241.309,48	241.309,48	217.178,53	206.319,61	198.370,40
83	355.705,06	355.705,06	320.134,55	304.127,83	296.178,62
84	384.648,75	384.648,75	346.183,88	328.874,68	272.948,17
85	233.443,29	233.443,29	210.098,96	199.594,01	191.644,81
86	250.136,30	250.136,30	225.122,67	213.866,54	205.917,33
87	272.001,52	272.001,52	244.801,37	232.561,30	224.612,09
88	233.465,41	233.465,41	210.118,87	199.612,93	191.663,72
89	309.679,18	309.679,18	278.711,26	264.775,70	256.826,49
90	233.465,41	233.465,41	210.118,87	199.612,93	191.663,72
91	211.581,94	211.581,94	190.423,75	180.902,56	172.953,35
92	211.581,94	211.581,94	190.423,75	180.902,56	172.953,35
93	248.459,02	248.459,02	223.613,12	212.432,46	204.483,26
94	211.581,94	211.581,94	190.423,75	180.902,56	172.953,35
95	233.146,47	233.146,47	209.831,82	199.340,23	191.391,03

96	305.498,76	305.498,76	274.948,88	261.201,44	205.274,93
97	199.979,92	199.979,92	179.981,93	170.982,83	163.033,63
98	216.672,93	216.672,93	195.005,64	185.255,36	177.306,15
99	238.538,15	238.538,15	214.684,34	203.950,12	196.000,91
100	200.002,04	200.002,04	180.001,84	171.001,74	163.052,54
101	267.022,62	267.022,62	240.320,36	228.304,34	220.355,13
102	190.808,85	190.808,85	171.727,97	163.141,57	155.192,36
103	190.786,73	190.786,73	171.708,06	163.122,65	155.173,45
104	190.786,73	190.786,73	171.708,06	163.122,65	155.173,45
105	190.808,85	190.808,85	171.727,97	163.141,57	155.192,36
106	187.305,73	187.305,73	168.575,16	160.146,40	152.197,19
107	301.739,07	301.739,07	271.565,16	257.986,90	250.037,70
108	286.868,98	286.868,98	258.182,08	245.272,98	189.346,47
109	181.350,14	181.350,14	163.215,13	155.054,37	147.105,16
110	198.043,15	198.043,15	178.238,84	169.326,89	161.377,69
111	201.497,17	201.497,17	181.347,45	172.280,08	164.330,87
112	162.961,06	162.961,06	146.664,95	139.331,71	131.382,50
113	162.938,94	162.938,94	146.645,05	139.312,79	131.363,59
114	162.961,06	162.961,06	146.664,95	139.331,71	131.382,50
115	162.938,94	162.938,94	146.645,05	139.312,79	131.363,59
116	158.209,02	158.209,02	142.388,12	135.268,71	127.319,51
117	146.267,82	146.267,82	131.641,04	125.058,99	117.109,78
118	136.438,34	136.438,34	122.794,51	116.654,78	108.705,57
119	128.607,02	128.607,02	115.746,32	109.959,00	102.009,80
120	185.484,22	185.484,22	166.935,80	158.589,01	102.662,50
121	90.191,48	90.191,48	81.172,33	77.113,72	69.164,51
122	87.397,73	87.397,73	78.657,96	74.725,06	66.775,85
123	102.854,40	102.854,40	92.568,96	87.940,51	79.991,31
124	53.104,58	53.104,58	47.794,12	45.404,42	37.455,21
125	50.488,77	50.488,77	45.439,89	43.167,90	35.218,69
126	42.419,37	42.419,37	38.177,43	36.268,56	28.319,36
127	42.397,25	42.397,25	38.157,53	36.249,65	28.300,44
128	42.397,25	42.397,25	38.157,53	36.249,65	28.300,44
129	42.419,37	42.419,37	38.177,43	36.268,56	28.319,36
130	42.397,25	42.397,25	38.157,53	36.249,65	28.300,44
131	28.811,44	28.811,44	25.930,30	24.633,78	16.684,58
132	8.556,36	8.556,36	7.700,72	7.315,69	- 48.610,82
133	8.556,36	8.556,36	7.700,72	7.315,69	- 633,52
134	8.578,48	8.578,48	7.720,63	7.334,60	- 614,61
135	8.556,36	8.556,36	7.700,72	7.315,69	- 633,52
136	5.669,86	5.669,86	5.102,87	4.847,73	- 3.101,48
137	5.647,74	5.647,74	5.082,97	4.828,82	- 3.120,39
138	5.669,86	5.669,86	5.102,87	4.847,73	- 3.101,48
139	5.647,74	5.647,74	5.082,97	4.828,82	- 3.120,39
140	5.647,74	5.647,74	5.082,97	4.828,82	- 3.120,39
141	5.669,86	5.669,86	5.102,87	4.847,73	- 3.101,48
142	5.647,74	5.647,74	5.082,97	4.828,82	- 3.120,39
143	5.669,86	5.669,86	5.102,87	4.847,73	- 3.101,48
144	5.647,74	5.647,74	5.082,97	4.828,82	- 51.097,69
145	5.647,74	5.647,74	5.082,97	4.828,82	- 3.120,39
146	5.669,86	5.669,86	5.102,87	4.847,73	- 3.101,48
147	5.647,74	5.647,74	5.082,97	4.828,82	- 3.120,39
148	5.669,86	5.669,86	5.102,87	4.847,73	- 3.101,48
149	5.647,74	5.647,74	5.082,97	4.828,82	- 3.120,39
150	5.669,86	5.669,86	5.102,87	4.847,73	- 3.101,48
151	5.647,74	5.647,74	5.082,97	4.828,82	- 3.120,39
152	5.647,74	5.647,74	5.082,97	4.828,82	- 3.120,39
153	5.669,86	5.669,86	5.102,87	4.847,73	- 3.101,48
154	5.647,74	5.647,74	5.082,97	4.828,82	- 3.120,39
155	5.669,86	5.669,86	5.102,87	4.847,73	- 3.101,48
156	5.647,74	5.647,74	5.082,97	4.828,82	- 51.097,69
157	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
158	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
159	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
160	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
161	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
162	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
163	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
164	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
165	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08

166	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
167	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
168	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 53.455,38
169	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
170	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
171	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
172	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
173	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
174	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
175	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
176	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
177	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
178	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
179	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
180	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 53.455,38
181	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
182	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
183	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
184	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
185	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
186	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
187	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
188	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
189	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
190	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
191	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
192	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 53.455,38
193	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
194	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
195	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08
196	2.890,21	2.890,21	2.601,19	2.471,13	- 5.478,08

3. Passivo

Resumo Passivo	
Saldo devedor CRI	30.776.000,00
Saldo devedor CRI Sr.	21.236.000,00
Saldo devedor CRI Jr	9.540.000,00
Taxa Série Única (TIR)	5,30%
Subordinação	31,00%
Taxa Sênior	9,30%
Taxa Mezanino	0,00%
Taxa Sub	7,00%

3.1 Passivo Série Sênior:

Período	PMT	Juros	Amortização	Amex	Tranche	Saldo devedor	TA _i %
0	- 21.236.000,00					21.236.000,00	
1	384.738,86	157.954,29	226.784,57			21.009.215,43	1,068%
2	381.069,76	156.267,45	224.802,30			20.784.413,13	1,070%
3	441.000,18	154.595,36	286.404,81			20.498.008,31	1,378%
4	366.876,20	152.465,07	214.411,12			20.283.597,19	1,046%
5	411.168,27	150.870,27	260.298,00			20.023.299,19	1,283%
6	440.675,56	148.934,17	291.741,39			19.731.557,80	1,457%
7	369.019,51	146.764,18	222.255,33			19.509.302,47	1,126%
8	412.300,68	145.111,04	267.189,65			19.242.112,82	1,370%
9	407.522,29	143.123,67	264.398,62			18.977.714,20	1,374%
10	431.831,56	141.157,06	290.674,50			18.687.039,70	1,532%
11	419.777,57	138.995,01	280.782,56			18.406.257,14	1,503%
12	427.838,07	136.906,54	290.931,53			18.115.325,60	1,581%

13	372.962,72	134.742,58	238.220,14			17.877.105,46	1,315%
14	356.507,33	132.970,68	223.536,65			17.653.568,81	1,250%
15	398.100,69	131.308,01	266.792,68			17.386.776,13	1,511%
16	332.211,16	129.323,59	202.887,57			17.183.888,56	1,167%
17	376.539,27	127.814,51	248.724,76			16.935.163,80	1,447%
18	328.924,86	125.964,48	202.960,38			16.732.203,42	1,198%
19	338.521,96	124.454,85	214.067,11			16.518.136,32	1,279%
20	381.828,73	122.862,61	258.966,12			16.259.170,19	1,568%
21	372.729,89	120.936,41	251.793,48			16.007.376,72	1,549%
22	392.016,65	119.063,56	272.953,09			15.734.423,63	1,705%
23	380.018,07	117.033,32	262.984,75			15.471.438,88	1,671%
24	374.251,35	115.077,23	259.174,12			15.212.264,76	1,675%
25	333.358,16	113.149,48	220.208,68			14.992.056,08	1,448%
26	336.687,47	111.511,56	225.175,90			14.766.880,18	1,502%
27	378.275,70	109.836,69	268.439,00			14.498.441,18	1,818%
28	312.891,86	107.840,03	205.051,83			14.293.389,34	1,414%
29	357.213,20	106.314,85	250.898,35			14.042.490,99	1,755%
30	311.466,26	104.448,66	207.017,61			13.835.473,38	1,474%
31	324.896,03	102.908,85	221.987,18			13.613.486,20	1,604%
32	325.985,70	101.257,70	224.728,00			13.388.758,21	1,651%
33	359.186,25	99.586,16	259.600,08			13.129.158,12	1,939%
34	380.786,65	97.655,25	283.131,40			12.846.026,72	2,157%
35	368.756,25	95.549,30	273.206,95			12.572.819,78	2,127%
36	360.923,34	93.517,18	267.406,16			12.305.413,62	2,127%
37	318.633,10	91.528,20	227.104,90			12.078.308,71	1,846%
38	321.940,84	89.838,98	232.101,86			11.846.206,85	1,922%
39	351.949,47	88.112,60	263.836,88			11.582.369,97	2,227%
40	300.368,76	86.150,17	214.218,59			11.368.151,38	1,850%
41	342.990,65	84.556,80	258.433,85			11.109.717,53	2,273%
42	297.220,15	82.634,56	214.585,59			10.895.131,93	1,932%
43	310.626,26	81.038,46	229.587,79			10.665.544,14	2,107%
44	302.058,00	79.330,78	222.727,22			10.442.816,92	2,088%
45	326.840,35	77.674,12	249.166,23			10.193.650,69	2,386%
46	339.950,07	75.820,81	264.129,26			9.929.521,44	2,591%
47	327.979,09	73.856,21	254.122,88			9.675.398,56	2,559%
48	316.412,11	71.966,03	244.446,08			9.430.952,48	2,526%
49	258.452,40	70.147,83	188.304,57			9.242.647,91	1,997%
50	261.881,46	68.747,22	193.134,24			9.049.513,66	2,090%
51	289.964,29	67.310,67	222.653,62			8.826.860,04	2,460%
52	236.555,31	65.654,57	170.900,74			8.655.959,31	1,936%
53	271.182,09	64.383,40	206.798,69			8.449.160,62	2,389%
54	205.995,72	62.845,22	143.150,50			8.306.010,12	1,694%
55	219.625,18	61.780,46	157.844,71			8.148.165,41	1,900%
56	192.782,43	60.606,41	132.176,02			8.015.989,39	1,622%
57	242.146,19	59.623,28	182.522,92			7.833.466,47	2,277%
58	205.365,70	58.265,66	147.100,03			7.686.366,44	1,878%
59	206.411,53	57.171,53	149.240,00			7.537.126,43	1,942%
60	246.971,43	56.061,47	190.909,96			7.346.216,48	2,533%
61	169.135,70	54.641,48	114.494,23			7.231.722,25	1,559%
62	174.142,22	53.789,86	120.352,36			7.111.369,89	1,664%
63	214.686,68	52.894,68	161.792,00			6.949.577,89	2,275%
64	163.425,03	51.691,26	111.733,77			6.837.844,12	1,608%
65	208.038,14	50.860,18	157.177,96			6.680.666,17	2,299%
66	162.584,23	49.691,08	112.893,15			6.567.773,02	1,690%
67	162.218,20	48.851,38	113.366,82			6.454.406,20	1,726%
68	161.863,74	48.008,15	113.855,59			6.340.550,61	1,764%
69	211.284,79	47.161,29	164.123,50			6.176.427,11	2,588%
70	160.994,60	45.940,53	115.054,06			6.061.373,04	1,863%
71	171.703,92	45.084,75	126.619,16			5.934.753,88	2,089%
72	212.334,55	44.142,96	168.191,59			5.766.562,29	2,834%
73	155.709,15	42.891,94	112.817,21			5.653.745,07	1,956%
74	165.204,49	42.052,80	123.151,69			5.530.593,39	2,178%
75	205.740,19	41.136,79	164.603,40			5.365.989,99	2,976%
76	154.469,75	39.912,47	114.557,28			5.251.432,71	2,135%
77	199.074,03	39.060,38	160.013,65			5.091.419,05	3,047%
78	153.611,26	37.870,20	115.741,06			4.975.677,99	2,273%
79	153.236,33	37.009,31	116.227,02			4.859.450,97	2,336%
80	152.872,92	36.144,81	116.728,12			4.742.722,86	2,402%
81	174.263,66	35.276,58	138.987,08			4.603.735,77	2,931%
82	151.270,37	34.242,79	117.027,58			4.486.708,19	2,542%

83	218.392,37	33.372,33	185.020,04			4.301.688,15	4,124%
84	201.784,81	31.996,14	169.788,67			4.131.899,49	3,947%
85	145.154,42	30.733,25	114.421,18			4.017.478,31	2,769%
86	154.644,74	29.882,18	124.762,56			3.892.715,75	3,105%
87	167.154,08	28.954,19	138.199,89			3.754.515,85	3,550%
88	143.987,52	27.926,25	116.061,27			3.638.454,58	3,091%
89	188.587,10	27.062,98	161.524,12			3.476.930,46	4,439%
90	143.119,61	25.861,56	117.258,05			3.359.672,42	3,372%
91	129.842,78	24.989,39	104.853,39			3.254.819,02	3,121%
92	129.514,94	24.209,48	105.305,46			3.149.513,57	3,235%
93	150.941,39	23.426,22	127.515,18			3.021.998,39	4,049%
94	128.786,99	22.477,75	106.309,24			2.915.689,16	3,518%
95	141.176,63	21.687,02	119.489,61			2.796.199,54	4,098%
96	150.382,96	20.798,25	129.584,71			2.666.614,84	4,634%
97	120.831,19	19.834,40	100.996,79			2.565.618,04	3,787%
98	130.363,48	19.083,18	111.280,30			2.454.337,74	4,337%
99	142.914,98	18.255,47	124.659,51			2.329.678,23	5,079%
100	119.790,75	17.328,25	102.462,51			2.227.215,73	4,398%
101	159.009,31	16.566,13	142.443,19			2.084.772,54	6,396%
102	113.601,48	15.506,63	98.094,85			1.986.677,69	4,705%
103	113.281,72	14.776,99	98.504,72			1.888.172,97	4,958%
104	112.973,73	14.044,31	98.929,41			1.789.243,56	5,239%
105	112.677,46	13.308,47	99.368,99			1.689.874,57	5,554%
106	110.300,09	12.569,36	97.730,73			1.592.143,84	5,783%
107	177.504,70	11.842,43	165.662,26			1.426.481,58	10,405%
108	135.109,64	10.610,23	124.499,41			1.301.982,17	8,728%
109	105.573,77	9.684,20	95.889,57			1.206.092,60	7,365%
110	115.122,03	8.970,97	106.151,06			1.099.941,54	8,801%
111	116.827,84	8.181,41	108.646,43			991.295,11	9,877%
112	93.753,68	7.373,30	86.380,39			904.914,73	8,714%
113	93.470,55	6.730,79	86.739,75			818.174,97	9,585%
114	93.212,39	6.085,62	87.126,77			731.048,20	10,649%
115	92.926,93	5.437,57	87.489,36			643.558,84	11,968%
116	89.862,95	4.786,82	85.076,13			558.482,71	13,220%
117	82.552,21	4.154,02	78.398,19			480.084,51	14,038%
118	76.508,17	3.570,89	72.937,28			407.147,23	15,193%
119	71.660,01	3.028,38	68.631,64			338.515,60	16,857%
120	71.895,79	2.517,89	69.377,90			269.137,70	20,495%
121	48.565,18	2.001,86	46.563,32			222.574,37	17,301%
122	46.771,41	1.655,52	45.115,90			177.458,48	20,270%
123	55.749,05	1.319,94	54.429,10			123.029,38	30,671%
124	26.228,86	915,10	25.313,76			97.715,62	20,575%
125	24.606,51	726,81	23.879,69			73.835,92	24,438%
126	19.771,29	549,19	19.222,09			54.613,83	26,034%
127	19.698,13	406,22	19.291,91			35.321,92	35,324%
128	19.637,82	262,73	19.375,09			15.946,83	54,853%
129	16.065,44	118,61	15.946,83			-	100,000%

3.2 *Passivo Série Subordinada:*

Período	PMT	Juros	Amortização	Amex/Prêmio	Tranche	Saldo devedor	TA _i %
0	- 9.540.000,00					9.540.000,00	
1		53.940,55	- 53.940,55			9.593.940,55	
2		54.245,53	- 54.245,53			9.648.186,08	
3		54.552,25	- 54.552,25			9.702.738,33	
4		54.860,69	- 54.860,69			9.757.599,02	
5	196.419,48	55.170,88	125.218,59	16.030,00		9.632.380,43	1,2833%
6	206.175,61	54.462,88	140.344,71	11.368,02		9.492.035,72	1,4570%
7	159.420,90	53.669,35	106.917,84	- 1.166,29		9.385.117,88	1,1264%
8	191.741,27	53.064,82	128.533,88	10.142,57		9.256.584,00	1,3695%
9	187.605,06	52.338,07	127.191,23	8.075,76		9.129.392,77	1,3741%
10	207.415,80	51.618,91	139.831,47	15.965,41		8.989.561,30	1,5317%
11	200.527,24	50.828,29	135.072,87	14.626,08		8.854.488,43	1,5026%
12	216.679,85	50.064,56	139.955,12	26.660,16		8.714.533,31	1,5806%
13	171.660,36	49.273,24	114.597,85	7.789,27		8.599.935,46	1,3150%
14	161.882,32	48.625,29	107.534,23	5.722,81		8.492.401,23	1,2504%
15	190.213,49	48.017,27	128.342,92	13.853,31		8.364.058,31	1,5113%
16	145.357,95	47.291,60	97.600,81	465,53		8.266.457,50	1,1669%
17	178.795,18	46.739,75	119.651,19	12.404,24		8.146.806,32	1,4474%

18	144.806,90	46.063,23	97.635,84	1.107,84		8.049.170,48	1,1985%
19	154.218,22	45.511,18	102.978,82	5.728,21		7.946.191,66	1,2794%
20	183.850,17	44.928,92	124.577,88	14.343,36		7.821.613,78	1,5678%
21	179.332,09	44.224,54	121.127,42	13.980,12		7.700.486,36	1,5486%
22	195.754,48	43.539,67	131.306,43	20.908,38		7.569.179,92	1,7052%
23	188.649,83	42.797,24	126.511,08	19.341,51		7.442.668,85	1,6714%
24	195.015,54	42.081,93	124.677,94	28.255,67		7.317.990,90	1,6752%
25	159.516,58	41.376,98	105.933,28	12.206,32		7.212.057,62	1,4476%
26	162.913,06	40.778,02	108.322,81	13.812,23		7.103.734,82	1,5020%
27	191.574,39	40.165,55	129.134,89	22.273,94		6.974.599,92	1,8178%
28	147.789,23	39.435,40	98.641,95	9.711,88		6.875.957,98	1,4143%
29	181.426,38	38.877,67	120.696,81	21.851,90		6.755.261,16	1,7553%
30	148.519,58	38.195,23	99.587,60	10.736,75		6.655.673,56	1,4742%
31	160.826,18	37.632,15	106.788,84	16.405,19		6.548.884,72	1,6045%
32	161.052,79	37.028,35	108.107,34	15.917,10		6.440.777,38	1,6508%
33	185.975,80	36.417,09	124.882,85	24.675,86		6.315.894,53	1,9389%
34	202.532,33	35.710,99	136.202,80	30.618,55		6.179.691,73	2,1565%
35	197.181,56	34.940,88	131.428,55	30.812,13		6.048.263,18	2,1268%
36	202.391,44	34.197,76	128.638,03	39.555,64		5.919.625,14	2,1269%
37	165.950,94	33.470,42	109.250,77	23.229,75		5.810.374,37	1,8456%
38	169.296,35	32.852,70	111.654,60	24.789,05		5.698.719,77	1,9216%
39	189.723,51	32.221,39	126.921,00	30.581,12		5.571.798,77	2,2272%
40	155.559,50	31.503,76	103.051,70	21.004,04		5.468.747,07	1,8495%
41	187.804,67	30.921,09	124.321,83	32.561,75		5.344.425,25	2,2733%
42	155.229,89	30.218,16	103.228,25	21.783,49		5.241.197,00	1,9315%
43	167.762,89	29.634,49	110.445,18	27.683,21		5.130.751,81	2,1073%
44	161.109,67	29.010,02	107.144,85	24.954,81		5.023.606,97	2,0883%
45	180.286,15	28.404,20	119.863,56	32.018,39		4.903.743,41	2,3860%
46	190.482,78	27.726,48	127.061,65	35.694,65		4.776.681,76	2,5911%
47	184.905,99	27.008,05	122.248,00	35.649,94		4.654.433,76	2,5593%
48	187.179,51	26.316,85	117.592,89	43.269,77		4.536.840,87	2,5265%
49	139.690,24	25.651,96	90.585,53	23.452,74		4.446.255,33	1,9967%
50	142.714,88	25.139,77	92.908,89	24.666,21		4.353.346,44	2,0896%
51	160.567,79	24.614,45	107.109,44	28.843,89		4.246.237,00	2,4604%
52	124.942,15	24.008,84	82.213,27	18.720,04		4.164.023,73	1,9361%
53	151.508,23	23.544,00	99.482,29	28.481,95		4.064.541,44	2,3891%
54	104.717,84	22.981,51	68.863,78	12.872,56		3.995.677,66	1,6943%
55	116.903,00	22.592,14	75.932,56	18.378,30		3.919.745,11	1,9004%
56	95.790,46	22.162,81	63.584,41	10.043,24		3.856.160,69	1,6222%
57	131.636,32	21.803,29	87.804,22	22.028,80		3.768.356,47	2,2770%
58	105.690,82	21.306,84	70.763,74	13.620,25		3.697.592,74	1,8778%
59	110.026,40	20.906,73	71.793,19	17.326,49		3.625.799,55	1,9416%
60	145.240,55	20.500,80	91.838,88	32.900,88		3.533.960,67	2,5329%
61	84.191,17	19.981,53	55.078,43	9.131,21		3.478.882,24	1,5585%
62	90.751,34	19.670,11	57.896,54	13.184,70		3.420.985,70	1,6642%
63	115.188,01	19.342,75	77.831,44	18.013,82		3.343.154,26	2,2751%
64	80.783,77	18.902,68	53.750,49	8.130,60		3.289.403,77	1,6078%
65	114.922,83	18.598,77	75.611,81	20.712,26		3.213.791,96	2,2986%
66	81.168,93	18.171,25	54.308,22	8.689,46		3.159.483,74	1,6898%
67	84.370,61	17.864,18	54.536,09	11.970,35		3.104.947,66	1,7261%
68	82.000,40	17.555,83	54.771,21	9.673,36		3.050.176,45	1,7640%
69	117.006,45	17.246,14	78.953,02	20.807,28		2.971.223,42	2,5885%
70	82.977,64	16.799,73	55.347,75	10.830,16		2.915.875,68	1,8628%
71	94.407,82	16.486,79	60.911,24	17.009,80		2.854.964,44	2,0890%
72	128.244,32	16.142,38	80.910,01	31.191,92		2.774.054,43	2,8340%
73	82.470,79	15.684,91	54.271,69	12.514,19		2.719.782,73	1,9564%
74	92.641,09	15.378,05	59.243,18	18.019,87		2.660.539,55	2,1782%
75	117.653,26	15.043,08	79.183,88	23.426,30		2.581.355,67	2,9762%
76	83.675,65	14.595,36	55.108,77	13.971,53		2.526.246,91	2,1349%
77	118.413,78	14.283,77	76.975,94	27.154,07		2.449.270,96	3,0470%
78	84.039,75	13.848,53	55.678,23	14.512,98		2.393.592,73	2,2733%
79	87.935,49	13.533,72	55.912,01	18.489,76		2.337.680,72	2,3359%
80	84.986,14	13.217,59	56.153,07	15.615,48		2.281.527,65	2,4021%
81	100.567,99	12.900,09	66.860,93	20.806,97		2.214.666,72	2,9305%
82	85.425,34	12.522,05	56.297,13	16.606,16		2.158.369,59	2,5420%
83	134.620,46	12.203,74	89.005,48	33.411,24		2.069.364,11	4,1237%
84	130.461,23	11.700,49	81.678,30	37.082,45		1.987.685,81	3,9470%
85	89.853,36	11.238,66	55.043,29	23.571,41		1.932.642,52	2,7692%
86	96.002,66	10.927,44	60.018,11	25.057,11		1.872.624,42	3,1055%
87	100.594,88	10.588,09	66.482,25	23.524,54		1.806.142,17	3,5502%

88	86.280,09	10.212,19	55.832,27	20.235,62		1.750.309,90	3,0912%
89	119.311,90	9.896,51	77.702,57	31.712,82		1.672.607,33	4,4394%
90	86.606,40	9.457,17	56.407,99	20.741,24		1.616.199,34	3,3725%
91	82.670,20	9.138,23	50.440,63	23.091,35		1.565.758,71	3,1209%
92	78.790,11	8.853,03	50.658,10	19.278,98		1.515.100,61	3,2354%
93	93.089,08	8.566,60	61.342,27	23.180,21		1.453.758,34	4,0487%
94	78.521,27	8.219,76	51.140,97	19.160,54		1.402.617,37	3,5178%
95	90.281,07	7.930,60	57.481,51	24.868,96		1.345.135,86	4,0982%
96	103.275,54	7.605,59	62.337,84	33.332,11		1.282.798,02	4,6343%
97	76.983,74	7.253,13	48.585,38	21.145,24		1.234.212,64	3,7875%
98	85.610,94	6.978,42	53.532,35	25.100,17		1.180.680,30	4,3374%
99	91.683,86	6.675,74	59.968,53	25.039,59		1.120.711,77	5,0792%
100	77.760,65	6.336,67	49.290,47	22.133,51		1.071.421,30	4,3981%
101	107.602,77	6.057,97	68.523,52	33.021,28		1.002.897,77	6,3956%
102	74.127,20	5.670,53	47.189,37	21.267,30		955.708,40	4,7053%
103	80.375,28	5.403,71	47.386,54	27.585,02		908.321,86	4,9583%
104	74.757,63	5.135,78	47.590,85	22.031,00		860.731,01	5,2394%
105	75.403,27	4.866,70	47.802,31	22.734,27		812.928,71	5,5537%
106	74.645,92	4.596,42	47.014,21	23.035,30		765.914,50	5,7833%
107	122.291,07	4.330,59	79.693,26	38.267,22		686.221,24	10,4050%
108	101.947,53	3.879,99	59.891,51	38.176,03		626.329,73	8,7277%
109	86.716,76	3.541,36	46.128,50	37.046,90		580.201,23	7,3649%
110	87.585,27	3.280,54	51.064,88	33.239,85		529.136,35	8,8012%
111	84.687,65	2.991,81	52.265,30	29.430,54		476.871,05	9,8775%
112	72.074,54	2.696,30	41.554,03	27.824,21		435.317,02	8,7139%
113	73.916,44	2.461,35	41.726,91	29.728,19		393.590,11	9,5854%
114	70.226,00	2.225,42	41.913,08	26.087,50		351.677,03	10,6489%
115	71.471,88	1.988,43	42.087,51	27.395,94		309.589,52	11,9677%
116	70.991,64	1.750,46	40.926,61	28.314,57		268.662,91	13,2196%
117	67.793,15	1.519,06	37.714,13	28.559,97		230.948,79	14,0377%
118	64.915,23	1.305,82	35.087,11	28.522,30		195.861,68	15,1926%
119	61.650,85	1.107,43	33.015,84	27.527,58		162.845,84	16,8567%
120	70.417,69	920,75	33.374,84	36.122,10		129.471,01	20,4947%
121	47.044,76	732,05	22.399,69	23.913,03		107.071,32	17,3009%
122	49.120,16	605,40	21.703,39	26.811,37		85.367,93	20,2700%
123	48.044,65	482,68	26.183,59	21.378,38		59.184,34	30,6715%
124	29.329,58	334,64	12.177,40	16.817,54		47.006,94	20,5754%
125	37.788,89	265,78	11.487,53	26.035,58		35.519,41	24,4380%
126	18.880,90	200,83	9.246,95	9.433,11		26.272,45	26,0335%
127	19.400,59	148,55	9.280,54	9.971,50		16.991,91	35,3242%
128	16.114,39	96,07	9.320,55	6.697,76		7.671,36	54,8529%
129	20.866,74	43,37	7.671,36	13.152,01		-	100,0000%

<i>Período</i>	<i>Caixa Sub/FR</i>	<i>%Sr/(sr+jr+fr)</i>
0		68,00%
1	-	67,31%
2	-	66,63%
3	63.337,04	65,91%
4	142.774,41	65,55%
5	196.419,48	65,56%
6	206.175,61	65,54%
7	159.420,90	65,54%
8	191.741,27	65,52%
9	187.605,06	65,51%
10	207.415,80	65,49%
11	200.527,24	65,48%
12	216.679,85	65,46%
13	171.660,36	65,45%
14	161.882,32	65,45%
15	190.213,49	65,43%
16	145.357,95	65,42%
17	178.795,18	65,41%
18	144.806,90	65,39%
19	154.218,22	65,38%
20	183.850,17	65,36%
21	179.332,09	65,34%
22	195.754,48	65,33%
23	188.649,83	65,31%
24	195.015,54	65,29%
25	159.516,58	65,28%

26	162.913,06	65,27%
27	191.574,39	65,24%
28	147.789,23	65,23%
29	181.426,38	65,21%
30	148.519,58	65,20%
31	160.826,18	65,18%
32	161.052,79	65,16%
33	185.975,80	65,13%
34	202.532,33	65,10%
35	197.181,56	65,08%
36	202.391,44	65,06%
37	165.950,94	65,04%
38	169.296,35	65,02%
39	189.723,51	64,99%
40	155.559,50	64,97%
41	187.804,67	64,95%
42	155.229,89	64,92%
43	167.762,89	64,90%
44	161.109,67	64,87%
45	180.286,15	64,84%
46	190.482,78	64,80%
47	184.905,99	64,77%
48	187.179,51	64,74%
49	139.690,24	64,73%
50	142.714,88	64,71%
51	160.567,79	64,67%
52	124.942,15	64,64%
53	151.508,23	64,61%
54	104.717,84	64,59%
55	116.903,00	64,57%
56	95.790,46	64,54%
57	131.636,32	64,50%
58	105.690,82	64,46%
59	110.026,40	64,43%
60	145.240,55	64,38%
61	84.191,17	64,36%
62	90.751,34	64,35%
63	115.188,01	64,29%
64	80.783,77	64,26%
65	114.922,83	64,21%
66	81.168,93	64,17%
67	84.370,61	64,15%
68	82.000,40	64,11%
69	117.006,45	64,04%
70	82.977,64	63,99%
71	94.407,82	63,96%
72	128.244,32	63,88%
73	82.470,79	63,84%
74	92.641,09	63,81%
75	117.653,26	63,72%
76	83.675,65	63,67%
77	118.413,78	63,61%
78	84.039,75	63,55%
79	87.935,49	63,51%
80	84.986,14	63,44%
81	100.567,99	63,36%
82	85.425,34	63,28%
83	134.620,46	63,16%
84	130.461,23	63,03%
85	89.853,36	63,00%
86	96.002,66	62,96%
87	100.594,88	62,84%
88	86.280,09	62,75%
89	119.311,90	62,61%
90	86.606,40	62,51%
91	82.670,20	62,46%
92	78.790,11	62,36%
93	93.089,08	62,21%
94	78.521,27	62,08%
95	90.281,07	61,95%

96	103.275,54	61,76%
97	76.983,74	61,64%
98	85.610,94	61,51%
99	91.683,86	61,28%
100	77.760,65	61,12%
101	107.602,77	60,86%
102	74.127,20	60,65%
103	80.375,28	60,54%
104	74.757,63	60,30%
105	75.403,27	60,03%
106	74.645,92	59,75%
107	122.291,07	59,11%
108	101.947,53	58,58%
109	86.716,76	58,50%
110	87.585,27	58,14%
111	84.687,65	57,53%
112	72.074,54	57,11%
113	73.916,44	56,68%
114	70.226,00	55,97%
115	71.471,88	55,14%
116	70.991,64	54,20%
117	67.793,15	53,20%
118	64.915,23	52,11%
119	61.650,85	50,75%
120	70.417,69	48,79%
121	47.044,76	47,43%
122	49.120,16	45,98%
123	48.044,65	41,50%
124	29.329,58	39,31%
125	37.788,89	38,19%
126	18.880,90	33,98%
127	19.400,59	27,71%
128	16.114,39	16,36%
129	20.866,74	0,00%

4. Custos da Emissão

Resumo Custos	
Custo Emissão	236.135,20
Custo Carteira Total	-
Custo Medição	-
Custo Mensal	1.558.043,30
Custo Anual	767.636,81

Período	Custo Carteira	Custo Medição	Custo Mensal	Custo Anual	Custo total
0	R\$ -	R\$ -			
1	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
2	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
3	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
4	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
5	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
6	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
7	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
8	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
9	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
10	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
11	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
12	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ 47.977,30	R\$ 55.926,50
13	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
14	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
15	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
16	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
17	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20

158	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
159	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
160	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
161	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
162	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
163	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
164	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
165	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
166	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
167	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
168	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ 47.977,30	R\$ 55.926,50
169	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
170	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
171	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
172	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
173	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
174	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
175	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
176	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
177	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
178	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
179	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
180	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ 47.977,30	R\$ 55.926,50
181	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
182	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
183	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
184	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
185	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
186	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
187	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
188	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
189	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
190	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
191	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
192	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ 47.977,30	R\$ 55.926,50
193	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
194	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
195	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20
196	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.949,20	R\$ -	R\$ 7.949,20

5. Fundos da Emissão

Resumo Fundos	
Target(PMT)	4,00
Média PMTs	225.607,08
Fundo de Reserva Inicial	452.000,00
Fundo de Reserva Total	902.428,32
Tempo constituição FR	4,00

Período	Caixa FR	Fundo de Reserva Ideal	Fundo de Reserva Acumulado	Fundo total
0		902.428,32	452.000,00	
1	156.214,28	902.428,32	608.214,28	608.214,28
2	154.865,98	897.455,46	763.080,26	763.080,26
3	134.375,19	892.519,84	897.455,46	897.455,46
4	4.935,62	885.603,32	902.391,08	902.391,08
5	- 16.787,75	880.948,11	885.603,32	885.603,32
6	- 4.655,21	874.789,04	880.948,11	880.948,11
7	- 6.159,07	867.570,23	874.789,04	874.789,04
8	- 7.218,81	862.582,46	867.570,23	867.570,23
9	- 4.987,77	856.081,47	862.582,46	862.582,46
10	- 6.500,99	849.631,41	856.081,47	856.081,47
11	- 6.450,06	842.255,82	849.631,41	849.631,41
12	- 7.375,59	835.163,83	842.255,82	842.255,82
13	- 7.091,99	827.675,04	835.163,83	835.163,83
14	- 7.488,79	821.949,39	827.675,04	827.675,04

15	- 5.725,65	816.696,52	821.949,39	821.949,39
16	- 5.252,87	809.892,08	816.696,52	816.696,52
17	- 6.804,44	805.299,58	809.892,08	809.892,08
18	- 4.592,50	799.041,92	805.299,58	805.299,58
19	- 6.257,66	794.387,35	799.041,92	799.041,92
20	- 4.654,57	789.299,16	794.387,35	794.387,35
21	- 5.088,19	782.528,38	789.299,16	789.299,16
22	- 6.770,79	775.969,20	782.528,38	782.528,38
23	- 6.559,18	768.566,42	775.969,20	775.969,20
24	- 7.402,78	761.476,74	768.566,42	768.566,42
25	- 7.089,68	754.471,71	761.476,74	761.476,74
26	- 7.005,03	748.904,77	754.471,71	754.471,71
27	- 5.566,93	743.100,45	748.904,77	748.904,77
28	- 5.804,32	735.551,41	743.100,45	743.100,45
29	- 7.549,04	730.442,34	735.551,41	735.551,41
30	- 5.109,07	723.458,24	730.442,34	730.442,34
31	- 6.984,10	718.181,40	723.458,24	723.458,24
32	- 5.276,84	712.248,72	718.181,40	718.181,40
33	- 5.932,68	706.148,78	712.248,72	712.248,72
34	- 6.099,94	698.538,40	706.148,78	706.148,78
35	- 7.610,38	689.858,32	698.538,40	698.538,40
36	- 8.680,09	681.505,48	689.858,32	689.858,32
37	- 8.352,84	673.309,91	681.505,48	681.505,48
38	- 8.195,57	666.774,88	673.309,91	673.309,91
39	- 6.535,03	659.950,83	666.774,88	666.774,88
40	- 6.824,05	651.641,42	659.950,83	659.950,83
41	- 8.309,41	645.463,52	651.641,42	651.641,42
42	- 6.177,91	637.207,84	645.463,52	645.463,52
43	- 8.255,67	630.866,78	637.207,84	637.207,84
44	- 6.341,07	623.754,71	630.866,78	630.866,78
45	- 7.112,07	616.878,50	623.754,71	623.754,71
46	- 6.876,20	608.658,47	616.878,50	616.878,50
47	- 8.220,03	599.608,57	608.658,47	608.658,47
48	- 9.049,90	590.921,89	599.608,57	599.608,57
49	- 8.686,68	582.591,93	590.921,89	590.921,89
50	- 8.329,96	576.951,71	582.591,93	582.591,93
51	- 5.640,22	570.995,07	576.951,71	576.951,71
52	- 5.956,63	563.445,56	570.995,07	570.995,07
53	- 7.549,51	558.474,45	563.445,56	563.445,56
54	- 4.971,11	551.550,05	558.474,45	558.474,45
55	- 6.924,39	547.917,62	551.550,05	551.550,05
56	- 3.632,44	543.450,28	547.917,62	547.917,62
57	- 4.467,34	540.331,38	543.450,28	543.450,28
58	- 3.118,90	534.383,42	540.331,38	540.331,38
59	- 5.947,96	530.340,04	534.383,42	534.383,42
60	- 4.043,37	526.121,39	530.340,04	530.340,04
61	- 4.218,66	519.429,15	526.121,39	526.121,39
62	- 6.692,24	517.118,65	519.429,15	519.429,15
63	- 2.310,49	514.440,29	517.118,65	517.118,65
64	- 2.678,36	509.223,53	514.440,29	514.440,29
65	- 5.216,76	507.000,81	509.223,53	509.223,53
66	- 2.222,72	501.920,32	507.000,81	507.000,81
67	- 5.080,50	499.564,50	501.920,32	501.920,32
68	- 2.355,82	497.156,30	499.564,50	499.564,50
69	- 2.408,20	494.692,39	497.156,30	497.156,30
70	- 2.463,91	488.851,61	494.692,39	494.692,39
71	- 5.840,78	486.222,34	488.851,61	488.851,61
72	- 2.629,27	482.763,83	486.222,34	486.222,34
73	- 3.458,51	476.332,70	482.763,83	482.763,83
74	- 6.431,13	473.716,56	476.332,70	476.332,70
75	- 2.616,14	470.314,72	473.716,56	473.716,56
76	- 3.401,84	463.784,24	470.314,72	470.314,72
77	- 6.530,48	460.876,79	463.784,24	463.784,24
78	- 2.907,45	454.426,42	460.876,79	460.876,79
79	- 6.450,37	451.288,80	454.426,42	454.426,42
80	- 3.137,62	448.055,67	451.288,80	451.288,80
81	- 3.233,13	444.720,24	448.055,67	448.055,67
82	- 3.335,43	439.463,27	444.720,24	444.720,24
83	- 5.256,97	435.939,48	439.463,27	439.463,27
84	- 3.523,79	426.425,78	435.939,48	435.939,48

85	- 9.513,70	417.965,49	426.425,78	426.425,78
86	- 8.460,30	414.268,84	417.965,49	417.965,49
87	- 3.696,64	409.517,45	414.268,84	414.268,84
88	- 4.751,40	403.348,43	409.517,45	409.517,45
89	- 6.169,02	399.138,63	403.348,43	403.348,43
90	- 4.209,80	390.258,38	399.138,63	399.138,63
91	- 8.880,24	385.586,08	390.258,38	390.258,38
92	- 4.672,31	382.065,42	385.586,08	385.586,08
93	- 3.520,66	378.389,89	382.065,42	382.065,42
94	- 3.675,52	372.129,46	378.389,89	378.389,89
95	- 6.260,44	368.043,21	372.129,46	372.129,46
96	- 4.086,24	362.259,00	368.043,21	368.043,21
97	- 5.784,22	355.008,31	362.259,00	362.259,00
98	- 7.250,69	350.998,42	355.008,31	355.008,31
99	- 4.009,89	345.499,85	350.998,42	350.998,42
100	- 5.498,56	337.961,18	345.499,85	345.499,85
101	- 7.538,67	333.092,16	337.961,18	337.961,18
102	- 4.869,03	322.272,69	333.092,16	333.092,16
103	- 10.819,47	317.378,87	322.272,69	322.272,69
104	- 4.893,82	312.157,79	317.378,87	317.378,87
105	- 5.221,08	306.568,30	312.157,79	312.157,79
106	- 5.589,48	300.562,41	306.568,30	306.568,30
107	- 6.005,90	294.447,71	300.562,41	300.562,41
108	- 6.114,69	275.558,12	294.447,71	294.447,71
109	- 18.889,59	262.944,76	275.558,12	275.558,12
110	- 12.613,35	254.977,25	262.944,76	262.944,76
111	- 7.967,52	244.160,89	254.977,25	254.977,25
112	- 10.816,36	231.763,64	244.160,89	244.160,89
113	- 12.397,25	223.337,10	231.763,64	231.763,64
114	- 8.426,53	213.928,04	223.337,10	223.337,10
115	- 9.409,07	203.333,27	213.928,04	213.928,04
116	- 10.594,77	191.306,52	203.333,27	203.333,27
117	- 12.026,75	178.372,27	191.306,52	191.306,52
118	- 12.934,25	165.719,22	178.372,27	178.372,27
119	- 12.653,05	152.963,45	165.719,22	165.719,22
120	- 12.755,77	139.595,79	152.963,45	152.963,45
121	- 13.367,66	123.152,75	139.595,79	139.595,79
122	- 16.443,04	114.264,25	123.152,75	123.152,75
123	- 8.888,50	103.861,19	114.264,25	114.264,25
124	- 10.403,06	84.005,36	103.861,19	103.861,19
125	- 19.855,83	79.823,35	84.005,36	84.005,36
126	- 4.182,01	75.172,68	79.823,35	79.823,35
127	- 4.650,67	73.868,52	75.172,68	75.172,68
128	- 1.304,16	71.406,51	73.868,52	73.868,52
129	- 2.462,01	64.261,76	71.406,51	71.406,51

6. Indicadores Financeiros

Período	ICSD	LTV	Índice de Garantia Carteira total	Índice de Garantia Carteira Prazo Ops	% Recebimento
0					
1	142,7%		1,449	1,4	70,09%
2	142,7%		1,452	1,5	70,06%
3	146,6%		1,455	1,5	68,20%
4	142,4%		1,457	1,5	70,21%
5	145,6%		1,460	1,5	68,67%
6	147,5%		1,463	1,5	67,78%
7	143,7%		1,465	1,5	69,60%
8	146,7%		1,468	1,5	68,17%
9	146,8%		1,470	1,5	68,14%
10	148,4%		1,473	1,5	67,40%

11	148,1%		1,475	1,5	67,51%
12	162,0%		1,478	1,5	61,73%
13	146,3%		1,477	1,5	68,37%
14	145,5%		1,479	1,5	68,71%
15	148,3%		1,482	1,5	67,41%
16	144,6%		1,485	1,5	69,17%
17	147,8%		1,488	1,5	67,66%
18	145,0%		1,491	1,5	68,94%
19	146,1%		1,494	1,5	68,47%
20	149,0%		1,497	1,5	67,11%
21	148,9%		1,500	1,5	67,17%
22	150,2%		1,503	1,5	66,56%
23	150,0%		1,505	1,5	66,66%
24	165,1%		1,508	1,5	60,58%
25	148,1%		1,507	1,5	67,52%
26	148,7%		1,510	1,5	67,26%
27	151,3%		1,513	1,5	66,11%
28	147,9%		1,516	1,5	67,60%
29	150,9%		1,519	1,5	66,27%
30	148,6%		1,522	1,5	67,30%
31	149,8%		1,526	1,5	66,76%
32	150,2%		1,529	1,5	66,57%
33	152,3%		1,532	1,5	65,64%
34	153,7%		1,535	1,5	65,07%
35	153,6%		1,537	1,5	65,12%
36	169,2%		1,540	1,5	59,11%
37	152,0%		1,538	1,5	65,81%
38	152,5%		1,541	1,5	65,57%
39	154,3%		1,544	1,5	64,81%
40	152,2%		1,547	1,5	65,72%
41	154,7%		1,550	1,6	64,66%
42	152,8%		1,553	1,6	65,44%
43	153,9%		1,556	1,6	64,97%
44	153,9%		1,559	1,6	64,99%
45	155,4%		1,563	1,6	64,34%
46	156,3%		1,566	1,6	63,96%
47	156,3%		1,568	1,6	63,98%
48	174,0%		1,571	1,6	57,48%
49	153,8%		1,568	1,6	65,03%
50	154,4%		1,572	1,6	64,79%
51	156,2%		1,575	1,6	64,03%
52	153,7%		1,578	1,6	65,08%
53	156,0%		1,582	1,6	64,10%
54	152,3%		1,586	1,6	65,67%

55	153,7%		1,590	1,6	65,06%
56	151,9%		1,594	1,6	65,82%
57	155,8%		1,598	1,6	64,18%
58	153,8%		1,602	1,6	65,01%
59	154,3%		1,607	1,6	64,82%
60	179,8%		1,611	1,6	55,61%
61	152,0%		1,608	1,6	65,80%
62	152,8%		1,613	1,6	65,43%
63	156,3%		1,617	1,6	63,99%
64	152,7%		1,622	1,6	65,51%
65	156,6%		1,627	1,6	63,88%
66	153,4%		1,631	1,6	65,17%
67	153,8%		1,637	1,6	65,03%
68	154,1%		1,642	1,6	64,89%
69	158,0%		1,647	1,6	63,29%
70	154,9%		1,652	1,7	64,54%
71	156,2%		1,658	1,7	64,02%
72	185,5%		1,663	1,7	53,91%
73	155,8%		1,659	1,7	64,16%
74	157,0%		1,665	1,7	63,70%
75	159,8%		1,670	1,7	62,59%
76	157,1%		1,676	1,7	63,65%
77	160,2%		1,682	1,7	62,42%
78	158,0%		1,688	1,7	63,29%
79	158,4%		1,694	1,7	63,15%
80	158,7%		1,701	1,7	63,00%
81	160,4%		1,707	1,7	62,34%
82	159,5%		1,714	1,7	62,69%
83	162,9%		1,721	1,7	61,40%
84	190,6%		1,729	1,7	52,46%
85	160,8%		1,723	1,7	62,18%
86	161,7%		1,730	1,7	61,82%
87	162,7%		1,737	1,7	61,45%
88	162,1%		1,745	1,7	61,67%
89	164,2%		1,753	1,8	60,90%
90	163,1%		1,762	1,8	61,30%
91	163,0%		1,771	1,8	61,37%
92	163,4%		1,780	1,8	61,21%
93	164,6%		1,789	1,8	60,75%
94	164,3%		1,799	1,8	60,87%
95	165,1%		1,809	1,8	60,55%
96	203,1%		1,820	1,8	49,23%
97	165,5%		1,811	1,8	60,42%
98	166,2%		1,822	1,8	60,17%

99	166,9%		1,833	1,8	59,91%
100	167,0%		1,846	1,8	59,89%
101	167,9%		1,859	1,9	59,55%
102	168,0%		1,876	1,9	59,54%
103	168,4%		1,891	1,9	59,38%
104	168,9%		1,906	1,9	59,21%
105	169,3%		1,923	1,9	59,05%
106	169,8%		1,942	1,9	58,89%
107	170,0%		1,963	2,0	58,83%
108	212,3%		1,999	2,0	47,10%
109	171,8%		1,990	2,0	58,22%
110	172,0%		2,017	2,0	58,13%
111	172,5%		2,052	2,1	57,98%
112	173,8%		2,094	2,1	57,53%
113	174,3%		2,135	2,1	57,37%
114	174,8%		2,183	2,2	57,20%
115	175,3%		2,243	2,2	57,03%
116	176,1%		2,318	2,3	56,80%
117	177,2%		2,412	2,4	56,44%
118	178,3%		2,526	2,5	56,08%
119	179,5%		2,671	2,7	55,72%
120	258,0%		2,862	2,9	38,76%
121	185,7%		2,943	2,9	53,85%
122	186,9%		3,186	3,2	53,52%
123	184,5%		3,540	3,5	54,20%
124	202,5%		4,316	4,3	49,39%
125	205,2%		4,940	4,9	48,74%
126	214,6%		5,914	5,9	46,61%
127	215,2%		7,291	7,3	46,46%
128	215,9%		10,176	10,2	46,32%
129	264,0%		20,085	20,1	37,87%

ANEXO VIII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS, CELEBRADO EM 26 DE DEZEMBRO DE 2023

POLÍTICA DE RENEGOCIAÇÃO

1. Objetivo

1.1 Estabelecer uma política de renegociação para os Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

2. Abrangência

2.1 Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

3. Enquadramento do Cliente

3.1 Para que seja possível a renegociação das parcelas em atraso, o cliente deve se enquadrar nos seguintes requisitos:

(a) Estar em atraso inferior a 90 (noventa) dias.

4. Regras para Renegociações

(a) Diluição (distribuição do valor das parcelas vencidas entre as parcelas a vencer)

As parcelas resultantes da diluição deverão respeitar limite máximo de 50% (cinquenta por cento) da renda líquida do devedor, conforme comprovada por documento de demonstração de renda (como extrato bancário ou holerite dos últimos três meses ou última declaração do imposto de renda).

(b) Parcelamento

(1) Parcelas vencidas: as parcelas vencidas poderão ser somadas a, no máximo, as próximas 12 (doze) parcelas.

(2) Parcelas a vencer: poderá ser oferecido ao cliente a postergação de no máximo 2 (duas) parcelas a vencer, desde que o cliente esteja adimplente. As parcelas postergadas deverão incluir juros referentes ao período postergado e deverão ser somadas a, no máximo, as 6 (seis) parcelas

seguintes, com exceção de “parcelas balão”, que poderão ser somadas a mais parcelas ou até diluídas até o fim do contrato.

(c) Extensão de Prazo

Poderá ser oferecido ao cliente uma opção de extensão de prazo do seu Contrato de Venda e Compra, desde que (1) o novo vencimento final ocorra até o mês imediatamente anterior à Data de Vencimento Final dos CRI e (2) o novo fluxo não preveja o pagamento de “parcelas balão”, exceto no caso de “parcela balão” devida à vista, no ato da renegociação do respectivo Crédito Imobiliário.

Nesta modalidade, há a alteração do fluxo total de pagamento, onde é dilatado o prazo de contratação para reduzir os valores de parcelas.

Para ser elegível, o cliente deve estar há até 30 (trinta) dias em atraso.

(d) Descontos

Descontos de multa e juros de mora são permitidos para devedores em atraso até 30 (trinta) dias.

Demais descontos não serão permitidos, salvo mediante aprovação unânime dos titulares dos CRI.

(e) Repactuação do Índice de Atualização Monetária

Será permitida a repactuação do índice de atualização monetária dos Contratos de Venda e Compra, substituindo-o de IGP-M/FGV para IPCA/IBGE.

A repactuação terá efeito a partir do momento de seu início, sendo vedada a modificação do índice de atualização monetária para períodos anteriores à repactuação.

(f) Demais Renegociações

Qualquer outro tipo de renegociação não listado acima deverá ter a aprovação unânime dos titulares dos CRI.

5. Condições Adicionais para Renegociações

5.1 Além dos requisitos elencados no tópico anterior, a renegociação seguirá as seguintes premissas:

- (a) o parcelamento de parcelas vencidas e a extensão de prazo só poderão ser realizadas uma vez dentro de um período de 24 (vinte e quatro) meses;

- (b) não é possível oferecer um novo parcelamento de parcelas a vencer para clientes que já o tenham feito anteriormente;
- (c) demais renegociações só poderão ser realizadas após passados 4 (quatro) meses da renegociação anterior, desde que não tenha incorrido em inadimplemento; e
- (d) a renegociação não poderá ser refeita sob nenhuma circunstância.