



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 102ª (CENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR CONTROLADAS DA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

Celebrado entre



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

22 de outubro de 2025.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 102ª (CENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR CONTROLADAS DA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

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

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 338, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário" e, quando em conjunto com a Securitizadora, as "Partes" e cada um, individual e indistintamente, "Parte");

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 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI (conforme termos adiante definidos), nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, do artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

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

"Agente Fiduciário" ou
"Instituição Custodiante"

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra instituição que



venha a substituí-la. Pela prestação dos seus serviços, o Agente Fiduciário fará jus à remuneração prevista neste Termo de Securitização.

“Agente de Monitoramento do CRI”

A **FMF MONITORAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Silvio Rodini, nº 247, apartamento 173, Vila Dom Pedro II, CEP 02.241-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.821.467/0001-51, representada por **FERNANDA MARIA FERREIRA**, brasileira, engenheira civil, inscrita no CPF sob o nº 268.863.578-67, CREA 5060920260, ou outra empresa especializada que venha substituí-la nessa função, contratado pela Emissora.

“Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube”

Após a quitação integral das obrigações oriundas do Plano Empresário Varandas Clube, a Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube será cumprida e, então, ficará aperfeiçoada a alienação fiduciária das unidades autônomas do Empreendimento Varandas Clube, em favor da Securitizadora, como forma de assegurar o pagamento de todas as Obrigações Garantidas Conjuntas, em regime de compartilhamento.

“Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Varandas Clube”

A amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais Varandas Clube, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Varandas Clube, com os recursos oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube e da Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube, conforme previsto na cascata de pagamentos prevista nos respectivos instrumentos de garantia (*cash sweep*).

“Amortização Extraordinária dos CRI”

A Amortização Extraordinária Mensal dos CRI, em conjunto, com a amortização extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, em qualquer hipótese de amortização extraordinária das Notas Comerciais, incluindo, sem limitação, nas hipóteses de **(i)**



Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Varandas Clube; **(ii)** Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; **(iii)** Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Reenquadramento da Razão de Garantia LTV Varandas Clube; **(iv)** Amortização Extraordinária Compulsória – Excedente do Fundo de Juros; e **(v)** no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Emissora, de forma parcial, por qualquer outro motivo, desde que tais Créditos Imobiliários não sejam destinados aos Fundos ou tenham outra finalidade expressamente prevista nos Documentos da Operação, nos termos deste Termo de Securitização.

“Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Reenquadramento da Razão de Garantia LTV Varandas Clube”

A amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais Varandas Clube, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Varandas Clube, caso a Razão de Garantia LTV Varandas Clube não seja cumprida, em qualquer mês, com recursos próprios da SPE Varandas Clube mediante o pagamento da parcela do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Varandas Clube, acrescido da remuneração das Notas Comerciais Varandas Clube, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais Varandas Clube ou a data de pagamento das Notas Comerciais Varandas Clube imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, em valor total necessário para o reenquadramento da Razão de Garantia LTV Varandas Clube.

“Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Excedente do Fundo de Juros”

A amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, a ser realizada caso, a qualquer momento, seja constatado pela Securitizadora que os recursos depositados no Fundo de Juros excedem o saldo devedor vigente dos CRI em, pelo menos, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Neste caso, a totalidade do Valor Excedente do Fundo de Juros será



utilizado para a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, mediante o pagamento da parcela do valor nominal unitário das Notas Comerciais ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais ou a data de pagamento das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, em valor equivalente à totalidade dos recursos excedentes ao Valor Excedente - Fundo de Juros.

“Amortização Extraordinária
Facultativa das Notas
Comerciais”

A amortização extraordinária das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, caso, a qualquer momento, uma das Devedoras opte por realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das respectivas Notas Comerciais, mediante o pagamento do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais ou a data de pagamento das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, observado, contudo, os termos e condições dos respectivos Lastros.

“Amortização Extraordinária
Mensal dos CRI”

A amortização extraordinária mensal dos CRI, caso aplicável, a ser realizada com os recursos oriundos de recebíveis e de direitos creditórios cedidos fiduciariamente no âmbito das Garantias e/ou de outras garantias a serem constituídas no âmbito dos Lastros, conforme constantes na Conta Centralizadora, em cada Data de Pagamento, conforme a Ordem de Alocação de Recursos prevista neste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

**A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES
DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS –**



ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.

“Anexos”

Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização para todos os fins e efeitos de direito.

“Anúncio de Encerramento”

Significa o “*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Creditórios Imobiliários devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*”, a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis.

“Anúncio de Início”

Significa o “*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Creditórios Imobiliários devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*”, a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis.

“Assembleia Especial de Titulares de CRI” ou “Assembleia Especial”

A assembleia especial de titulares de CRI, a ser realizada na forma prevista neste Termo de Securitização.

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”

O auditor responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.

“Aval”

Significa a garantia fidejussória na forma de aval outorgada pelos Avalistas, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas Conjuntas, nos termos dos respectivos Lastros.



“Avalista(s)”

Significa, em conjunto, **(i)** a Realiza; **(ii) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO**, brasileira, nascida em 20 de janeiro de 1978, casada sob regime de separação total de bens com o Sr. Gustavo Henrique Freitas Pimenta (inscrito no CPF sob o nº 030.761.836-64), empresária, inscrita no CPF sob o nº 043.350.456-03, com domicílio na Alameda João Gilberto, nº 327, bairro Solares da Gávea (loteamento F), na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38411-106 (“Daniela”); **(iii) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JÚNIOR**, brasileiro, nascido em 7 de julho de 1980, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Melina (conforme abaixo qualificada), empresário, inscrito no CPF sob o nº 013.476.516-83, com domicílio na Rua das Primulas, Jardins Milão, Q6, L4, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74885710 (“José Humberto Júnior”); **(iv) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 25 de agosto de 1981, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Thaís (conforme abaixo qualificada), empresário, inscrito no CPF sob o nº 014.158.526-93, com domicílio na Alameda das Carambolas, nº 60, Jardim Paradiso, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-900 (“Luiz Gustavo”); e **(v) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 31 de janeiro de 1956, casado sob regime de comunhão universal de bens com a Sra. Conceição (conforme abaixo qualificada), empresário, inscrito no CPF sob o nº 273.518.316-53, com domicílio na Rua Antônio Francisco Rosa, nº 231, bairro Aclimação, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-064 (“José Humberto”).

“Banco Liquidante”

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 Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora, responsável



pelas liquidações financeiras dos CRI.

“B3”

A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

“Boletins de Subscrição”

Os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.

“Brasil” ou “País”

A República Federativa do Brasil.

“CCI”

Significa, em conjunto, as cédulas de créditos imobiliários, integrais, sem garantia real, emitidas pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, listadas no Anexo I deste Termo de Securitização, conforme aditado de tempos em tempos, representativas dos Créditos Imobiliários.

“Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube”

Após a quitação integral das obrigações oriundas do Plano Empresário Varandas Clube, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube será cumprida e, então, ficará aperfeiçoada a cessão fiduciária dos recursos recebidos à vista, assim como dos direitos creditórios decorrentes dos contratos/compromissos de compra e venda das unidades em estoque do Empreendimento Varandas Clube, de titularidade da SPE Varandas Clube, em favor da Securitizadora, como forma de assegurar o pagamento de todas as Obrigações Garantidas Conjuntas, em regime de compartilhamento.

“CETIP21”

O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.



" <u>CMN</u> "	O Conselho Monetário Nacional.
" <u>CNPJ</u> "	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
" <u>Código ANBIMA</u> "	O " <i>Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ", conforme atualmente em vigor.
" <u>Código Civil</u> "	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>COFINS</u> "	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Compartilhamento de Garantias</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 11.4 abaixo.
" <u>Condições Precedentes</u> "	As Condições Precedentes do Primeiro Desembolso e as Condições Precedentes dos Desembolsos Subsequentes, quando designadas de forma conjunta.
" <u>Condições Precedentes do Primeiro Desembolso</u> "	São as condições precedentes dispostas nos respectivos Lastros que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que ocorra o primeiro desembolso das Notas Comerciais, conforme previstas nos respectivos Lastros.
" <u>Condições Precedentes dos Desembolsos Subsequentes</u> "	São as condições precedentes dispostas nos respectivos Lastros que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que o pagamento o desembolso dos Novos Créditos Imobiliários, conforme previstas nos respectivos Lastros.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida junto ao



Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), sob o nº 42895-8, na agência nº 7307, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários.

“Conta de Liquidação”

A conta corrente nº 42896-6, agência nº 7307, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, a qual integra o Patrimônio Separado e por meio da qual serão realizadas liquidações na B3.

“Conta de Livre Movimentação SPE Varandas Clube”

A conta corrente nº 73414-9, mantida na agência nº 3166, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da SPE Varandas Clube.

“Contrato de Distribuição”

O “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A e Outras Avenças*” celebrado, nesta data, entre a SPE Varandas Clube, a SPE Varandas Joy, os Avalistas, as Garantidoras e a Securitizadora.

“Contrato(s) de Garantia”

Significa, nesta data, **(i)** o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube; e **(ii)** o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube. Ainda, quando efetivamente formalizados, serão incorporados aos Contratos de Garantia, os instrumentos a serem formalizados no âmbito das garantias que possam vir a ser constituídas em favor do Patrimônio Separado, mediante a aquisição dos Novos Créditos Imobiliários.

“Contrato de Monitoramento do CRI”

O “*Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Agente de Monitoramento do CRI, a SPE Varandas Clube, as Garantidoras, conforme aplicável, a Realiza e a Securitizadora.

“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de

O “*Instrumento Particular de Promessa Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras*



Unidades Autônomas Varandas Clube

Avenças”, celebrado entre a SPE Varandas Clube, na qualidade de promitente fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de promissária fiduciária, por meio do qual a SPE Varandas Clube prometeu alienar fiduciariamente, como forma de assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas Conjuntas, as unidades autônomas do Empreendimento Varandas Clube, conforme descritas no Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube, após a liquidação integral Plano Empresário Varandas Clube.

“Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube”

O *“Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre a SPE Varandas Clube, na qualidade de promitente cedente, e a Securitizadora, na qualidade de promissária cessionária, por meio do qual a SPE Varandas Clube prometeu ceder fiduciariamente, como forma de assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas Conjuntas, os direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades autônomas em estoque do Empreendimento Varandas Clube, descritos no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube, após a liquidação integral Plano Empresário Varandas Clube.

“Controle” (inclusive os termos “Controladora” e “Controlada”)

Significa, em relação a qualquer Pessoa, a titularidade por outra Pessoa, direta ou indiretamente, isoladamente ou em conjunto, por meio de participação societária, quotas, gestão, contrato, acordo de acionistas ou similares, acordo de voto ou de qualquer outra forma, de direitos que lhe assegurem, de modo permanente **(i)** preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores de tal Pessoa, ou **(ii)** o poder de dirigir ou providenciar a direção da administração e das políticas de tal Pessoa de forma discricionária conforme o caso de uma determinada Pessoa, seja por força de participação societária, por contrato ou qualquer outro meio. Nos casos



envolvendo fundos de investimentos, *limited partnerships* ou outros veículos similares de investimento, Controle significa o poder discricionário dado ao respectivo administrador ou gestor do fundo ou ao *general partner* de administrar e dirigir as atividades, decisões e investimento de tal veículo de investimento (sendo que a existência de comitê de investimento ou foros decisórios no âmbito do fundo ou da *limited partnership* não descaracterizará tal poder discricionário).

“CPF”

O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

“Créditos do Patrimônio Separado”

Significa todos os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação, os Investimentos Permitidos, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, de modo que tais bens e direitos constituirão o Patrimônio Separado dos CRI e os Créditos Imobiliários constituirão lastro para os CRI.

“Créditos Imobiliários”

Todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos por cada Devedora no âmbito do respectivo Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos nos Termos de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação.

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, da 102ª (centésima segunda) emissão da



Securitizadora.

"CRI 63"

Significa os certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, da 63ª (sexagésima terceira) emissão da Securitizadora, emitidos por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 63ª (sexagésima terceira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."*, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 23 de agosto de 2024, conforme aditado de tempos em tempos.

"CRI 70"

Significa os certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, da 70ª (septuagésima) emissão da Securitizadora, emitidos por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 70ª (Septuagésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."*, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 23 de setembro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos.

"CRI 285"

Significa os certificados de recebíveis imobiliários, da 285ª série, da 1ª (primeira) emissão da Securitizadora, emitidos por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 285ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A."*, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 22 de setembro de 2021, conforme aditado de tempos em tempos.

"CRI em Circulação"

Para fins de cômputo do quórum de instalação ou do quórum de deliberação nas Assembleias Especiais, significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora, das Devedoras ou da Realiza; **(ii)** os que sejam de



titularidade de partes relacionadas à Emissora, às Devedoras e/ou à Realiza, conforme definido nas normas contábeis que tratam do assunto, incluindo as empresas que sejam Controladoras, subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, coligadas ou empresas sob Controle comum; ou **(iii)** aqueles que sejam de titularidade de quaisquer diretores, conselheiros, sócios ou acionistas das entidades ante mencionadas ou de pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

“Critérios de Elegibilidade”

Os critérios previstos no Anexo II do presente Termo de Securitização, os quais deverão ser atendidos de forma cumulativa e integral, como condição para que a Securitizadora possa adquirir os Novos Créditos Imobiliários e vinculá-los ao Patrimônio Separado.

“Cronograma Indicativo”

O cronograma indicativo da Destinação dos Recursos, conforme previsto no Anexo VII a este Termo de Securitização.

“CSLL”

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“CVM”

A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão dos CRI”

A data de emissão dos CRI, qual seja, 23 de outubro de 2025.

“Data de Integralização”

Qualquer data em que ocorrer a integralização dos CRI subscritos no âmbito da Oferta, em moeda corrente nacional, conforme os Boletins de Subscrição dos CRI.

“Data de Pagamento”

Significa cada data de pagamento (programado ou extraordinário) dos CRI, conforme datas indicadas no Anexo XII ao presente Termo de Securitização.

“Data de Vencimento”

A data de vencimento final dos CRI, qual seja, 22 de outubro de 2030.

“Data de Verificação dos Fundos”

Todo dia 12 (doze) de cada mês ou, próximo Dia Útil subsequente.



<u>“Despesas”</u>	Significa, em conjunto, as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes.
<u>“Despesas Iniciais”</u>	Significa as despesas <i>flat</i> , decorrentes da Emissão e da Oferta, previstas no <u>Anexo VIII</u> a este Termo de Securitização.
<u>“Despesas Recorrentes”</u>	Significam as despesas ordinárias e futuras, decorrentes da Emissão e da Oferta, previstas no <u>Anexo VIII</u> a este Termo de Securitização.
<u>“Destinação dos Recursos”</u>	A destinação dos Recursos Líquidos a ser dada pelas Devedoras, nos termos dos respectivos Lastros e deste Termo de Securitização.
<u>“Devedora(s)”</u>	Significa a SPE Varandas Clube, bem como, na hipótese de aquisição dos Novos Créditos Imobiliários, conforme previsto neste Termo de Securitização, quaisquer SPEs Emitentes, as quais, para todos os efeitos, serão incluídas na presente definição mediante a efetiva aquisição dos Novos Créditos Imobiliários pela Securitizadora.
<u>“Dias Úteis”</u> ou <u>“Dia Útil”</u>	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>“Distribuição Parcial”</u>	A distribuição parcial dos CRI, na forma dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo.
<u>“Documentos Comprobatórios Custodiante”</u>	Em conjunto, (i) 1 (uma) via eletrônica dos Lastros; (ii) 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; (iii) 1 (uma) via eletrônica de cada Contrato de Garantia; (iv) 1 (uma) via eletrônica do Termo de Securitização; e (v) quaisquer aditamentos e outros documentos os quais a Securitizadora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos Créditos Imobiliários, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos



Imobiliários e/ou dos Novos Créditos Imobiliários, conforme o caso, e da correspondente operação de aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora.

“Documentos Comprobatórios
Destinação dos Recursos”

As cópias dos relatórios de medição de obras, caso existentes, cópias das respectivas notas fiscais, acompanhadas de seus arquivos no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis, termos de quitação, incluindo, mas não se limitando, cópia(s) do(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) da(s) parcela(s), atos societários e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta Destinação dos Recursos cuja apresentação o Agente Fiduciário julgar necessária.

“Documentos da Operação”

Os seguintes documentos, quando em conjunto; **(i)** os Lastros; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** os Contratos de Garantia; **(iv)** este Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Distribuição; **(vi)** o Contrato de Monitoramento; **(vii)** os boletins de subscrição das Notas Comerciais e dos CRI; **(viii)** o Anúncio de Início; **(ix)** o Anúncio de Encerramento; **(x)** os demais instrumentos celebrados com os prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xi)** os aditamentos e instrumentos coligados a quaisquer dos documentos mencionados nos itens acima.

“Efeito Adverso Relevante”

Qualquer alteração adversa e relevante nos negócios, nas condições econômicas, financeiras, patrimonial, de liquidez, reputacionais, socioambientais ou operacionais da Pessoa e/ou na capacidade da Pessoa de cumprir quaisquer de suas obrigações previstas nos Lastros, neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação.

“Emissão”

A presente 102ª (centésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, objeto do presente Termo de Securitização.



<u>"Emissora" ou "Securitizadora" ou "Titular das Notas Comerciais"</u>	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de emissora dos CRI.
<u>"Empreendimento(s) Destinação"</u>	Significa o Empreendimento Varandas Joy e o Empreendimento Bossa, bem como, na hipótese de aquisição de Novos Créditos Imobiliários pela Emissora, qualquer outro empreendimento imobiliário em desenvolvimento por SPEs Emitentes ou por outras empresas do grupo econômico da Realiza, cujas obras de incorporação sejam financiadas por meio dos recursos captados com a distribuição dos CRI, conforme indicado ou venha a ser indicado nos respectivos Lastros.
<u>"Empreendimento Bossa"</u>	O empreendimento imobiliário residencial desenvolvido pela SPE Bossa no Imóvel Destinação Bossa.
<u>"Empreendimento Varandas Clube"</u>	O empreendimento imobiliário residencial desenvolvido pela SPE Varandas Clube no Imóvel Varandas Clube.
<u>"Empreendimento Varandas Joy"</u>	O empreendimento imobiliário residencial desenvolvido pela SPE Varandas Joy no Imóvel Destinação Varandas Joy.
<u>"Encargos Moratórios"</u>	A multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados diariamente, tendo por base 21 (vinte e um) Dias Úteis ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
<u>"Escriturador das Notas Comerciais"</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição



financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

“Escriturador dos CRI”

O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, instituição responsável pela escrituração dos CRI.

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”

Tem o significado atribuído na Clausula 13.2 deste Termo de Securitização.

“Eventos de Vencimento Antecipado”

Os eventos de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas Conjuntas, cuja ocorrência poderá ensejar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas Conjuntas, conforme previstos nos Lastros.

“Fundo de Despesas”

O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, no Valor do Fundo de Despesas.

“Fundo de Juros”

O fundo de juros a ser constituído na Conta Centralizadora, no Valor do Fundo de Juros.

“Fundos”

Em conjunto, o Fundo de Despesas e o Fundo de Juros.

“Garantias”

Significa, em conjunto, **(a)** o Aval; **(b)** a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube; e **(c)** a Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube e, posteriormente, a Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube. Ainda, quando efetivamente constituídas, serão incorporadas às Garantias, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube e a Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube, além das garantias que possam vir a ser constituídas em favor do Patrimônio Separado, mediante a aquisição dos Novos Créditos



Imobiliários.

“Garantidoras”

Significa, em conjunto, a SPE Bossa e a SPE Unique Tower, bem como, na hipótese de aquisição de Novos Créditos Imobiliários pela Emissora, as SPE Emitentes, atuando na qualidade de garantidoras, por força do Compartilhamento de Garantias, no âmbito das emissões das Notas Comerciais Lastro, conforme indicado ou venha a ser indicado nos respectivos Lastros.

“Imóveis Destinação”

Significa o Imóvel Destinação Varandas Joy e o Imóvel Destinação Bossa, bem como, na hipótese de aquisição de Novos Créditos Imobiliários pela Emissora, qualquer outro imóvel sobre o qual esteja sendo desenvolvido um empreendimento imobiliário pelas SPEs Emitentes ou por outras empresas do grupo econômico da Realiza, cujas obras de incorporação sejam financiadas por meio dos recursos captados com a distribuição dos CRI, conforme indicado ou venha a ser indicado nos respectivos Lastros.

“Imóvel Destinação Bossa”

O imóvel identificado no Anexo VII deste Termo de Securitização.

“Imóvel Destinação Varandas Joy”

O imóvel identificado no Anexo VII deste Termo de Securitização.

“Imóvel Varandas Clube”

Significa o imóvel matriculado sob o nº 108.733 perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis, Estado de Goiás, de titularidade da SPE Varandas Clube.

“Intervenientes Anuentes”

Significa, em conjunto: **(I) CONCEIÇÃO APARECIDA DO NASCIMENTO**, brasileira, nascida em 8 de setembro de 1957, casada sob regime de comunhão universal de bens com o Sr. José Humberto, do lar, inscrita no CPF sob o nº 847.341.916-20, com domicílio na Rua Antônio Francisco Rosa, nº 231, bairro Aclimação, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-



064; **(II) THAÍS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO**, brasileira, nascida em 24 de novembro de 1981, casada sob regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Luiz Gustavo, publicitária, inscrita no CPF sob o nº 013.021.526-02, com domicílio na Alameda das Carambolas, nº 60, Jardim Paradiso, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-900; e **(III) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO**, brasileira, nascida em 15 de julho de 1981, casada sob regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Júnior, decoradora, inscrita no CPF sob o nº 013.338.396-26, com domicílio na Rua das Primulas, Jardins Milão, Q6, L4, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74885710.

“Investidores Profissionais”

Os investidores profissionais e qualificados, conforme definidos nos termos dos artigos 11 e 13, da Resolução da CVM 30.

“Investidores Qualificados”

Os investidores profissionais e qualificados, conforme definidos nos termos do artigo 12, da Resolução da CVM 30.

“Investimentos Permitidos”

Os valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo aqueles existentes nos Fundos, além de eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes aplicáveis, poderão ser aplicados pela Securitizadora em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser títulos de emissão do Tesouro Nacional, fundo de investimento com perfil conservador gerenciados pelo Banco Itaú Unibanco S.A. ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A. e/ou em Letras Financeiras do Tesouro Direto (LFT) emitido pelo Tesouro Nacional ou o que vier a suceder tal título. Sendo que todo o rendimento líquido de impostos será de propriedade do Patrimônio Separado e após a quitação do CRI, das Devedoras.

“IRRF”

O Imposto de Renda Retido na Fonte.



" <u>ISS</u> "	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
" <u>JUCEG</u> "	A Junta Comercial do Estado de Goiás.
" <u>JUCEMG</u> "	A Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
" <u>JUCESP</u> "	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Lastros</u> " ou " <u>Termos de Emissão</u> "	O Termo de Emissão Varandas Clube, bem como os respectivos termos de emissão de novas Notas Comerciais, que venham a ser celebrados entre as SPEs Emitentes, a Securitizadora e os Avalistas, os quais, para todos os efeitos, serão incluídos na presente definição, na hipótese de aquisição dos Novos Créditos Imobiliários pela Securitizadora.
" <u>Legislação Socioambiental</u> "	A legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente e a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas à escravidão.
" <u>Lei 9.514</u> "	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 10.931</u> "	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 11.101</u> "	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
" <u>Lei 14.430</u> "	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
" <u>Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção</u> "	As normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, da Lei nº



12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, do Decreto-Lei nº 2.848/1940, de 18 de março de 2015, conforme alterado, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis, quando referidas em conjunto.

<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“MDA”</u>	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“Meios de Divulgação”</u>	Os meios para a realização das divulgações requeridas pela Resolução CVM 160, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) da B3; e (iii) da CVM. Adicionalmente, a critério da Emissora, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160.
<u>“Montante Mínimo”</u>	O montante mínimo de 500 (quinhentos) CRI, correspondendo ao montante total de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).
<u>“NAV”</u>	Significa a expressão “ <i>Net Asset Value</i> ”.
<u>“Notas Comerciais”</u> ou <u>“Notas Comerciais Lastro”</u>	As Notas Comerciais Varandas Clube, bem como quaisquer novas Notas Comerciais emitidas pelas SPEs Emitentes, as quais para todos os efeitos será incluída na presente definição, mediante a aquisição dos Novos Créditos Imobiliários.
<u>“Notas Comerciais Varandas Clube”</u>	As notas comerciais escriturais, da 2ª (segunda) emissão da SPE Varandas Clube.
<u>“Novos Créditos Imobiliários”</u>	Os direitos creditórios que poderão ser vinculados à Emissão, decorrentes de novas Notas Comerciais a que venham a ser emitidas pelas SPEs Emitentes, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos



e quaisquer outros encargos devidos por força das novas Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Termos de Emissão, conforme aplicável, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade, bem como as Condições Precedentes dos Desembolsos Subsequentes.

“Obrigações Garantidas” ou “Obrigações Garantidas Conjuntas”

Todas as obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras relativas às Notas Comerciais e demais obrigações previstas nos termos dos Documentos da Operação, o que inclui o pagamento do valor principal, da remuneração das Notas Comerciais, os eventuais encargos moratórios, penalidades, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, dos valores a ela devidos nas condições constantes nos respectivos Lastros e nos demais Documentos da Operação.

“Oferta”

A oferta de distribuição pública dos CRI registrada na CVM sob o rito automático de registro de distribuição, que será realizada nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

“Ofício-Circular”

O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, atualmente em vigor.

“Operação de Securitização”

O negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários e Emissão dos CRI.



“Operações do Grupo”

Significa, o reenquadramento da razão de garantia dos CRI 63, quitação do Plano Empresário Varandas Clube, recomposição do fundo de reserva dos CRI 63 e dos CRI 70, bem como eventual pagamento dos encargos mensais dos CRI 285.

“Ordem de Alocação de Recursos”

Tem o significado previsto na Cláusula 9.12 abaixo.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos do Patrimônio Separado, os quais, nos termos do artigo 26, da Lei 14.430: **(i)** constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de Regime Fiduciário no âmbito de outras emissões de títulos de securitização; **(ii)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da Emissão, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização, quando aplicáveis; **(iii)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização; **(iv)** não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; **(v)** não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e **(vi)** responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI.

“Período de Capitalização”

Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração



imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

“Pessoa”

Significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, associação, parceria, sociedade de fato ou sem personalidade jurídica, fundo de investimento, condomínio, *trust*, *joint venture*, veículo de investimento, universalidade de direitos, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, ou qualquer outra entidade de qualquer natureza.

“PIS”

A Contribuição ao Programa de Integração Social.

“Plano de Distribuição”

O plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49, da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição destinada aos Investidores Profissionais.

“Plano Empresário Varandas Clube”

Significa o financiamento obtido através da operação de emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 27ª (vigésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, nos termos do *“Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 27ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Realiza Empreendimento Anápolis IV SPE – Ltda.”*, celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º Andar, Sala 132 (parte), CEP 04.534-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade



de agente fiduciário dos CRI, os quais são lastreados em notas comerciais escriturais emitidas pela SPE Varandas Clube, no âmbito do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Realiza Empreendimento Anápolis IV SPE - Ltda.", celebrado pela SPE Varandas Clube, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das notas comerciais e os seguintes garantidores: a Realiza, a Daniela, o José Humberto Júnior e Luiz Gustavo, celebrado em 18 de agosto de 2023.

"Plano(s) Empresário(s)"

Em conjunto, o Plano Empresário Varandas Clube, bem como qualquer plano empresário formalizado pelas SPEs Emitentes, as quais para todos os efeitos serão incluídos na presente definição, mediante a aquisição dos Novos Créditos Imobiliários.

"Prazo Máximo de Colocação"

O prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

"Preço de Integralização dos CRI"

Na primeira data de integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI, e, nas demais datas de integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração, calculada a partir da primeira Data de Integralização dos CRI e até a data da respectiva integralização dos CRI.

"Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube"

Significa a promessa de alienação fiduciária das unidades autônomas do Empreendimento Varandas Clube, feita pela SPE Varandas Clube, na qualidade de promitente fiduciante, em favor da Securitizadora, no âmbito do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube.

"Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube"

Significa a promessa de cessão fiduciária dos recursos recebidos à vista, assim como dos direitos creditórios, presente e futuros, decorrentes dos contratos/compromissos de compra e venda das unidades autônomas em estoque do



Empreendimento Varandas Clube, feita pela SPE Varandas Clube, na qualidade de promitente fiduciante, em favor da Securitizadora, no âmbito do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube.

“Razão de Garantia LTV Varandas Clube”

Tem o significado constante na Cláusula 11.2 abaixo.

“Realiza”

Significa a **REALIZA CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92.

“Recursos Líquidos”

Os recursos líquidos oriundos da emissão das respectivas Notas Comerciais.

“Regime de Afetação”

Tem o significado previsto na Cláusula 11.3 abaixo.

“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação, os Investimentos Permitidos, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, de modo que tais bens e direitos constituirão o Patrimônio Separado dos CRI e os Créditos Imobiliários constituirão lastro para os CRI, na forma do artigo 25, da Lei 14.430.

“Regras e Procedimentos ANBIMA”

As *“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”*, expedidas pela ANBIMA, conforme atualmente em vigor.

“Relatório de Destinação de Recursos”

O relatório que deverá ser elaborado pelas Devedoras e apresentado ao Agente Fiduciário, na forma dos respectivos Termos de Emissão, para os fins da comprovação da Destinação dos Recursos.



“Relatório de Monitoramento Para Integralização”

O relatório a ser emitido pela Agente de Monitoramento do CRI confirmando o atendimento do Critérios de Elegibilidade previsto no item “iv” do Anexo II a este Termo de Securitização, conforme aplicável, o qual deverá ser apresentado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário a cada nova aquisição dos Novos Créditos Imobiliários.

“Remuneração”

Tem o significado previsto na Cláusula 6.2 abaixo.

“Resgate Antecipado dos CRI”

O resgate antecipado da totalidade dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; **(ii)** Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais Varandas Clube; **(iii)** caso haja a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; **(iv)** caso ocorra o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Indisponibilidade da Taxa DI-Over; **(v)** no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Emissora, de forma total, por qualquer outro motivo; e/ou **(vi)** no caso de liquidação do Patrimônio Separado, de acordo com os termos e condições deste Termo de Securitização.

“Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais Varandas Clube”

O resgate antecipado compulsório da totalidade das Notas Comerciais Varandas Clube, com os recursos oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube e da Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube, conforme previsto na cascata de pagamentos prevista nos respectivos instrumentos de garantia (*cash sweep*), caso haja recursos suficientes para tanto.

“Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Indisponibilidade da Taxa DI-Over”

O resgate antecipado compulsório da totalidade das Notas Comerciais, caso não haja acordo sobre a nova remuneração das Notas Comerciais entre as Devedoras e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda,



caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, conforme previsto nos respectivos Lastros e neste Termo de Securitização.

“Resgate Antecipado
Facultativo Total das Notas
Comerciais”

O resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, a qualquer tempo, a exclusivo critério de uma das Devedoras, mediante o pagamento do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais ou a última data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável.

“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.

“Resolução CVM 30”

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

“Resolução CVM 44”

A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.

“Resolução CVM 60”

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.

“Resolução CVM 80”

A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.

“Resolução CVM 81”

A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.

“Resolução CVM 160”

A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.

“SPE Bossa”

**A RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO
UBERLÂNDIA II SPE - LTDA.,** sociedade



empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2369, Lídice, Loja 1, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 37.581.090/0001-61.

“SPE(s) Emitente(s)”

Significa as sociedades Controladas pela Realiza, que eventualmente venham a emitir notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, nos termos a serem definidos nos respectivos Termos de Emissão.

“SPE Unique Tower”

A **REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS III SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Anápolis, no Estado de Goiás, na Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista, CEP 75.105-770, inscrita no CNPJ sob o nº 36.982.375/0001-41.

“SPE Varandas Clube”

A **REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS IV SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Anápolis, no Estado de Goiás, na Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista, CEP 75.105-770, inscrita no CNPJ sob o nº 39.321.159/0001-43.

“SPE Varandas Joy”

A **REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS X SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Anápolis, no Estado de Goiás, na Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista, CEP 75.105-770, inscrita no CNPJ sob o nº 42.892.678/0001-76.

“SRE”

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

“Taxa DI-Over”

Significam as taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet



(<http://www.b3.com.br>).

"Termo de Emissão Varandas Clube"

O *"Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da 2ª (Segunda) Emissão da Realiza Empreendimento Anápolis IV SPE Ltda."*, celebrado entre a SPE Varandas Clube, a Securitizadora, os Avalistas, as Garantidoras e as Intervenientes Anuentes, nesta data.

"Termo de Securitização" ou "Termo"

Este *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."*.

"Titulares de CRI"

Os Investidores Profissionais que efetivamente subscreverem os CRI da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI no mercado secundário após o encerramento da Oferta.

"Tributos"

Todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma dos Termos de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais.

"Valor do Fundo de Despesas"

O montante equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) referente à SPE Varandas Clube. Os valores informados acima serão descontados dos montantes por recebido por cada Devedora a título de desembolso das respectivas Notas Comerciais, conforme termos e condições definidas nos respectivos Lastros e neste Termo de Securitização.

"Valor do Fundo de Juros"

O montante correspondente ao valor necessário para o pagamento das próximas 3 (três) parcelas de remuneração dos CRI, sendo que este valor será constituído a partir de retenções dos desembolsos a serem feitos para cada uma das Devedoras, de modo



que será retido o valor de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) referente à SPE Varandas Clube, observado o disposto na Cláusula 11.6.3 deste Termo de Securitização.

“Valor Excedente do Fundo de Juros”

Os recursos depositados no Fundo de Juros que excedam o montante mínimo vigente dos CRI em, pelo menos, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

“Valor Nominal Unitário”

O valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

“Valor Total da Emissão”

O valor correspondente a, inicialmente, R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Lastros; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

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

1.2. Autorização da Emissora. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora, em reunião realizada em 24 de abril de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 0.616.030/24-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º, da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022, conforme alterada.

1.3. Aprovação Societária da SPE Varandas Clube. A aprovação da emissão das Notas Comerciais Clube e participação na Oferta, bem como a celebração dos Documentos da Operação dos quais é parte foram realizadas com base nas deliberações tomadas em reunião de sócios da SPE Varandas Clube, realizada em 22 de outubro de 2025 (“Aprovação Societária da SPE Varandas Clube”). A ata de Aprovação Societária da SPE Varandas Clube e suas posteriores rerratificações, caso aplicável, serão protocoladas para arquivamento perante a perante a JUCEG, nos termos dos Lastros.

1.4. Aprovação Societária da Avalista Pessoa Jurídica. A celebração dos Documentos da Operação dos quais é parte, bem como a outorga do Aval foram realizadas com nas deliberações tomadas em reunião de sócios da Avalista Pessoa Jurídica, realizada em 22



de outubro de 2025 (“Aprovação Societária da Avalista Pessoa Jurídica”). A ata de Aprovação Societária da Avalista Pessoa Jurídica e suas posteriores rerratificações, caso aplicável, serão protocoladas para arquivamento perante a perante a JUCEMG, nos termos dos Lastros.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas neste Termo de Securitização.

2.2. Vinculação de Novos Créditos Imobiliários à presente Emissão. Desde que a subscrição dos CRI ocorra durante o prazo de duração da Oferta de distribuição dos CRI, a Securitizadora poderá adquirir novos créditos imobiliários, mediante a concordância e disponibilidade financeira por parte do(s) Investidor(es) em uma nova integralização de CRI e que referidos créditos imobiliários atendam, de forma integral e cumulativa, aos Critérios de Elegibilidade. O atendimento dos Critérios de Elegibilidade será verificado pela Securitizadora e, casos estes sejam atendidos, bem como as Condições Precedentes dos Desembolsos Subsequentes, a Securitizadora adquirirá e vinculará os Novos Créditos Imobiliários à Emissão dos CRI, em conformidade e proporcionalmente ao volume de subscrição e integralização dos CRI, nos termos do disposto no inciso X, do artigo 22, da Lei 14.430, ficando dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI nesse sentido.

2.2.1. Para a formalização da aquisição dos Novos Créditos Imobiliários pela Securitizadora, as SPEs Emitentes, a Realiza e/ou a própria Agente de Monitoramento do CRI, deverão encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, o Relatório de Monitoramento Para Integralização, que deverá conter todas as informações necessárias para que a Securitizadora adote os seguintes procedimentos:

(i) A Securitizadora comunicará os subscritores dos CRI, com antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis, para que estes optem, ao seu exclusivo critério, por fazer ou não uma nova integralização dos CRI; e

(ii) Os subscritores dos CRI terão 3 (três) Dias Úteis para confirmar a disponibilidade de recursos financeiros para a nova integralização dos CRI. Caso a resposta seja negativa ou não haja resposta no prazo, não ocorrerá a aquisição dos Novos Créditos Imobiliários.

2.2.2. A vinculação dos Novos Créditos Imobiliários será formalizada por meio **(i)** da celebração e formalização do termo de emissão das novas Notas Comerciais, pelas SPEs



Emitentes e pela Securitizadora, em condições materialmente idênticas ao Termo de Emissão SPE Varandas Clube; **(ii)** da subscrição das novas Notas Comerciais pela Securitizadora; **(iii)** da celebração de aditamentos ao Termo de Emissão Varandas Clube e aos termos de emissão de notas comerciais das demais SPEs Emitentes, conforme necessário; **(iv)** da emissão de CCI representativa dos Novos Créditos Imobiliários, mediante a celebração de aditamento à Escritura de Emissão de CCI; e **(v)** da celebração de aditamento a este Termo de Securitização, que terá como objeto a alteração (a) do Anexo I, para contemplar os Novos Créditos Imobiliários e as respectivas CCI, respectivamente; (b) do Valor Total da Emissão; (c) das características das novas séries se for o caso, a serem emitidas, ou seja, da quantidade de CRI, a curva de amortização e o prazo de vencimento; e (d) das demais cláusulas aplicáveis e necessárias para refletir a vinculação dos Novos Créditos Imobiliários.

2.2.3. A vinculação dos Novos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, poderá ocorrer até a verificação do atingimento do valor total da emissão dos CRI, observado que, desde que a subscrição dos CRI ocorra durante o prazo de duração da Oferta de distribuição dos CRI, a integralização dos CRI por parte dos Titulares dos CRI, nos termos previstos nas cláusulas acima, poderá ocorrer após o prazo de duração da Oferta.

2.2.4. Diante da vinculação de Novos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá enviar as minutas dos aditamentos à Escritura de Emissão de CCI, e ao Termo de Securitização ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para formalização.

2.2.5. Após a vinculação dos Novos Créditos Imobiliários à Emissão, estes passarão a integrar automaticamente o conceito de "Créditos Imobiliários", se submetendo, deste modo, a todos os termos e condições previstos nos Lastros e no presente Termo de Securitização.

2.2.6. A cada vinculação dos Novos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá encaminhar à B3 cópia do correspondente aditamento ao presente Termo de Securitização, acompanhada de nova declaração de custódia dos Novos Créditos Imobiliários, substancialmente na forma prevista no Anexo III ao presente Termo, em até 3 (três) Dias Úteis contados da sua formalização.

2.2.7. Em nenhuma hipótese, poderá ocorrer a integralização de novos CRI sem que tenha ocorrido a prévia ou simultânea vinculação de Novos Créditos Imobiliários em montante suficiente e correspondente, observado o preço de integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos previstos nesta Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada..**



2.2.8. Todos os custos relacionados à aquisição dos Novos Créditos Imobiliários, à emissão das novas CCI e à sua vinculação aos CRI, tais como taxa de registro na B3, remuneração devida ao Escriturador dos CRI, Banco Liquidante e Instituição Custodiante, dentre outros, ocorrerão exclusivamente às expensas das Devedoras, conforme o caso, mediante aprovação da Securitizadora, que fará a sondagem junto aos investidores para averiguar a disponibilidade de recursos para uma nova integralização dos CRI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários é adquirida pela Emissora, mediante subscrição das Notas Comerciais, por meio da assinatura dos respectivos Termos de Emissão e dos boletins de subscrição das Notas Comerciais, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

2.3.1. Considerando o disposto na Cláusula 2.3 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura dos respectivos Termos de Emissão e dos boletins de subscrição das Notas Comerciais. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI perante a CVM.

2.3.2. Para fins do artigo 26, da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pelas Devedoras, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e dos respectivos Termos de Emissão.

2.3.3. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis.

2.4. Aquisição dos Novos Créditos Imobiliários. Os Novos Créditos Imobiliários poderão ser adquiridos pela Emissora por meio da celebração do respectivo termo de emissão das novas Notas Comerciais e da subscrição das novas Notas Comerciais pela Securitizadora, de modo que, novas CCI serão emitidas e vinculadas aos CRI, por meio da B3. O preço de integralização das novas Notas Comerciais será aquele previsto no respectivo Lastro, sendo o seu pagamento devido pela Securitizadora, desde que atendidas as Condições Precedentes dos Desembolsos Subsequentes.

2.5. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e decorrentes das Notas Comerciais, ora vinculadas aos CRI, possuem valor nominal global de R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais).

2.5.1. A cada nova vinculação de Novos Créditos Imobiliário à presente Emissão, os



Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, ora vinculados aos CRI, passarão a ter o valor nominal informado nos respectivos aditamentos a este Termo de Securitização, sendo certo que em nenhuma hipótese o valor total dos Créditos Imobiliários poderá ser inferior ao saldo devedor dos CRI.

2.5.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, serão custodiados junto à Instituição Custodiante e registrados junto à B3, de acordo com o artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

2.6. Demais Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do inciso V, do artigo 2º do Suplemento A, da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.7. Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais deverão ser realizados pelas Devedoras na Conta Centralizadora.

2.7.1. Na hipótese de a instituição financeira fornecedora da Conta Centralizadora ter a sua classificação de risco vigente nesta data rebaixada, a Emissora deverá envidar melhores esforços para abrir nova conta bancária e vinculá-la ao Patrimônio Separado, por meio da instituição do Regime Fiduciário, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data em que tal rebaixamento se der. A nova conta será aberta em uma instituição financeira que possua classificação de risco maior ou igual àquela da instituição financeira da Conta Centralizadora à época do rebaixamento, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos abaixo previstos.

2.7.2. Na hipótese de abertura da nova conta referida na Cláusula 2.7.1 acima, a Emissora deverá notificar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da abertura das novas contas: **(i)** o Agente Fiduciário, para que observe o previsto na Cláusula 2.7.3 abaixo; e **(ii)** as Devedoras, para que realizem o depósito de quaisquer valores referentes aos Créditos Imobiliários somente nas novas contas referidas na Cláusula 2.7.1 acima.

2.7.3. O Agente Fiduciário e a Emissora deverão celebrar um aditamento a este Termo de Securitização, sem necessidade de aprovação prévia dos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, para alterar as informações da Conta Centralizadora, a fim de prever as informações das novas contas referidas nesta Cláusula, as quais passarão a ser consideradas, para todos os fins, "Conta Centralizadora", em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da notificação ao Agente Fiduciário.

2.7.4. Todos os recursos da Conta Centralizadora deverão ser transferidos às novas



contas referidas na Cláusula 2.7.1 acima, e a ela atrelados em Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração do aditamento ao Termo de Securitização previsto na Cláusula 2.7.3 acima.

2.8. Custódia. Nos termos do parágrafo 4º, do artigo 18, da Lei 10.931, a Instituição Custodiante realizará a custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos Comprobatórios Custodiante. A Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo III a este Termo de Securitização.

2.8.1. Para os fins do artigo 34, da Resolução CVM 60, a guarda dos Documentos Comprobatórios Custodiante, bem como as vias originais e/ou eletrônicas de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, deverão ser mantidos, até a Data de Vencimento dos CRI ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado dos CRI ou, conforme o caso, até o prazo previsto pela legislação e regulamentação aplicáveis, dentre eles o que for maior, sob custódia, pela Instituição Custodiante, que receberá a remuneração prevista no respectivo contrato de prestação de serviços. Os Documentos Comprobatórios Custodiante serão encaminhados à Instituição Custodiante quando da assinatura deste Termo de Securitização, exclusivamente para a sua custódia e para o seu registro. Deverá a Securitizadora disponibilizar à Instituição Custodiante quaisquer presentes ou futuros documentos retromencionados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva assinatura.

2.8.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento a qualquer dos Documentos Comprobatórios Custodiante, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via emitida eletronicamente para fins de custódia.

2.8.3. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.8.4. Nos termos do parágrafo 2º, do artigo 34, da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

2.8.5. A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de



comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

2.9. Administração e Cobrança dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação, observado que, nos termos do artigo 12, da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.9.1. O Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado na B3 nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

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

- (i)** Emissão: os CRI representam a 102ª (centésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
- (ii)** Série: a Emissão será realizada em série única;
- (iii)** Data de Emissão: 23 de outubro de 2025;
- (iv)** Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de até R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído caso a Oferta seja encerrada com Distribuição Parcial;
- (v)** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi)** Prazo e Data de Vencimento: os CRI terão prazo de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento;
- (vii)** Quantidade Total de CRI: serão emitidos até 110.000 (cento e dez mil) CRI, observado que a quantidade de CRI poderá ser diminuída caso a Oferta seja encerrada com Distribuição Parcial;



(viii) Quantidade de CRI na primeira Data de Integralização: serão emitidos até 15.000 (quinze mil) CRI, sendo certo que a quantidade de CRI remanescente será emitida conforme a formalização e vinculação dos Novos Créditos Imobiliários à Emissão, o que deve obrigatoriamente ocorrer até as próximas Datas de Integralização, conforme dispõe o artigo 17, inciso X, da Resolução CVM 60;

(ix) Distribuição Parcial: no âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo. Tendo em vista a admissão da Distribuição Parcial, o saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Securitizadora, observado o disposto neste Termo de Securitização e, conseqüentemente, o saldo das respectivas Notas Comerciais correspondente será cancelado pelas Devedoras, observado o disposto nos respectivos Lastros, sendo certo que os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI deverão ser integralmente restituídos aos seus respectivos titulares. Será outorgado aos Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI a possibilidade de condicionar a sua adesão a que haja a distribuição **(a)** da totalidade dos CRI; ou **(b)** de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade dos CRI inicialmente ofertados;

(x) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;

(xi) Remuneração: os CRI farão jus à Remuneração dos CRI, calculada nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;

(xii) Amortização Programada: será realizada nos termos da Cláusula 6.3 abaixo;

(xiii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: será realizada nos termos da Cláusula 6.4 abaixo;

(xiv) Preço de Integralização: os CRI serão integralizados, na primeira data de integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, e, nas demais datas de integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração, calculada a partir da primeira data de integralização dos CRI e até a data da respectiva integralização dos CRI;

(xv) Subscrição e Integralização dos CRI: a subscrição e integralização dos CRI observará os procedimentos previstos no regulamento de operações da B3, conforme aplicáveis. Os CRI serão integralizados em tranches, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, podendo ocorrer em data posterior a data de subscrição;



(xvi) Lastro dos CRI: trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais emitidas nos termos dos Termos de Emissão e representados integralmente pelas CCI;

(xvii) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias;

(xviii) Encargos Moratórios: sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pelas Devedoras, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, aos Encargos Moratórios;

(xix) Prorrogações dos Prazos: considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes deste Termo de Securitização até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não recair em um Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xx) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitória a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre tal liquidação;

(xxi) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A, da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xxii) Público-Alvo da Oferta: os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Profissionais;

(xxiii) Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;



(xxiv) Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem depositados e custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante de titularidade dos CRI extrato expedido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem depositados e custodiados eletronicamente na B3;

(xxv) Local de Emissão: São Paulo - SP;

(xxvi) Coobrigação da Emissora: não há;

(xxvii) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: os Imóveis Destinação componentes dos empreendimentos imobiliários descritos no Anexo VII ao presente Termo de Securitização ("Empreendimentos Destinação");

(xxviii) Classificação de Risco: os CRI objeto desta Emissão não contarão com classificação de risco (*rating*);

(xxix) Opção de Lote Adicional: não será admitido o exercício da opção de lote adicional nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160 no âmbito da Oferta;

(xxx) Política de utilização de derivativos: os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos; e

(xxxi) Classificação dos CRI: de acordo com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a)** Categoria: "Residencial", o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(b)** Concentração: "Pulverizado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos pelas Devedoras, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "a", das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(c)** Tipo de Segmento: "Apartamentos ou Casas", considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários utilizados nas atividade das Devedoras, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(d)** Tipo de Contrato com Lastro: "Valores Mobiliários representativos de Dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**



3.2. Vantagens e Restrições dos CRI. Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Plano de Distribuição. A Oferta será conduzida pela Securitizadora conforme Plano de Distribuição elaborado nos termos do artigo 49, da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais. A Oferta será realizada por meio da intermediação da Securitizadora, nos termos da Resolução CVM 160 e do artigo 43, da Resolução CVM 60, sob o regime de melhores esforços de colocação.

4.1.1. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais, de modo que não serão elaborados e disponibilizados prospecto e lâmina no âmbito da Oferta.

4.1.2. Por se tratar de oferta pública de distribuição, a Oferta será registrada pela Securitizadora perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, no prazo de 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

4.1.3. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Securitizadora realizará a Oferta de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64, da Resolução CVM 160. Adicionalmente, a Securitizadora deve diligenciar para verificar se os investidores por ela acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais investidores de participar da Oferta.

4.1.4. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados em tranches, em moeda corrente nacional, podendo ocorrer em data posterior a data de subscrição, nos termos deste Termo de Securitização e dos respectivos Boletins de Subscrição, pelos Investidores Profissionais, para fins das chamadas de capital, de acordo com os termos dos referidos boletins de subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que: **(i)** estão cientes de que a Oferta dos CRI foi objeto de registro na CVM pelo rito automático; **(ii)** estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e neste Termo de Securitização; **(iii)** são Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 11 e 13, da Resolução CVM 30; **(iv)** foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina da Oferta; e **(v)** a CVM e ANBIMA não realizaram a análise dos Documentos da Operação, nem de seus termos e condições.



4.1.5. A Securitizadora deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverá diligenciar para verificar se os Investidores Profissionais por ela acessado podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores Profissionais de participar da Oferta.

4.1.6. A Oferta deverá permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis contados da data da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

4.1.7. Não será concedido qualquer tipo de desconto pela Securitizadora aos Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

4.2. Período de Distribuição. Nos termos do artigo 59, da Resolução CVM 160, a efetiva liquidação dos CRI somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, exceto as que forem expressamente renunciadas pela Securitizadora;

(ii) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e

(iii) divulgação do Anúncio de Início da Oferta nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Securitizadora deverá encaminhar à CVM e à entidade administradora de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

4.2.1. A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E SEU REGISTRO FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA, SENDO CERTO QUE FOI DISPENSADA A ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA DA OFERTA.

4.2.2. As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

4.3. Aceitação da Oferta. Os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI deverão assinar o Boletim de Subscrição dos CRI, sendo que a Securitizadora informará a cada Investidor Profissional o número de CRI alocado a tal Investidor Profissional.



4.4. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores Profissionais será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

4.5. Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

4.6. Prazo Máximo de Colocação. A subscrição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no Prazo Máximo de Colocação.

4.7. Liquidação Financeira. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, em cada data de integralização aplicável.

4.7.1. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outra forma de transferência equivalente, na Conta de Liquidação.

4.8. Desembolso de recursos às Devedoras. Os desembolsos do preço de integralização das Notas Comerciais às Devedoras são condicionados às integralizações dos CRI em montante suficiente para tanto, sendo que o preço de integralização das Notas Comerciais Varandas Clube será desembolsado pela Securitizadora à SPE Varandas Clube por meio da transferência ou depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta de Livre Movimentação SPE Varandas Clube, de titularidade da SPE Varandas Clube. Se for o caso, os desembolsos subsequentes e pagamento do preço de integralização das novas Notas Comerciais são condicionadas à integralização dos CRI em montante suficiente para tanto e serão realizados pela Securitizadora às demais Devedoras, por meio da transferência ou depósito de recursos imediatamente disponíveis nas contas a serem oportunamente indicadas.

4.9. Distribuição Parcial. A Oferta poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI em montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial").

4.9.1. Em atendimento ao disposto no artigo 71, da Resolução CVM 160, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

4.9.2. Em atendimento ao disposto no artigo 74, da Resolução CVM 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: **(i)** condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos



CRI; ou **(ii)** condicionar sua subscrição à colocação do Montante Mínimo da Oferta, e nesse caso escolher entre: **(a)** receber a totalidade dos CRI solicitados; ou **(b)** receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

4.9.3. Decorrido o prazo previsto no item “(ii)” da Cláusula 4.9.2 acima, caso sejam subscritos CRI em montante inferior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, e os recursos eventualmente integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados cancelamento.

4.10. Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76, da Resolução CVM 160.

4.11. Negociação. Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM nº 160, os CRI poderão ser negociados em mercados regulamentados, podendo a revenda ser destinada livremente entre Investidores Profissionais. Nos termos do parágrafo 2º, do artigo 43-A, da Resolução CVM 60, fica dispensado o cumprimento do limite de exposição previsto no caput do artigo 43-A, da Resolução CVM 60, na medida em que os CRI serão destinados à subscrição e negociação exclusivamente por Investidores Profissionais. Não será admitida a negociação dos CRI por Investidores Qualificados ou pelo público investidor em geral.

5. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

5.1. Destinação dos recursos pela Emissora. Os recursos oriundos da integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora para a integralização das Notas Comerciais, respeitadas as deduções previstas para a composição dos Fundos, pagamento de Despesas *flat*, e o pagamento das Operações do Grupo, conforme procedimentos previstos nos respectivos Lastros e neste Termo de Securitização.

5.2. Destinação dos recursos pelas Devedoras. Os Recursos Líquidos serão utilizados pelas Devedoras e/ou pela SPE Bossa e pela SPE Varandas Joy para o pagamento dos custos e despesas, ainda não incorridos, diretamente atinentes à construção e/ou desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação nos Imóveis Destinação, conforme descritos no Anexo VII a este Termo de Securitização, observadas as disposições descritas nos respectivos Termos de Emissão e nas cláusulas abaixo.

5.2.1. Nos termos da legislação em vigor, não será admitido o reembolso de despesas imobiliárias já incorridas pelas Devedoras, pela SPE Bossa e/ou pela SPE Varandas Joy.

5.2.2. Os Recursos Líquidos serão integralmente destinados pelas Devedoras e/ou



pela SPE Bossa e/ou pela SPE Varandas Joy para a execução das obras e desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação, de acordo com os respectivos Cronogramas Indicativos previsto nos Lastros.

5.2.3. Os gastos, custos e despesas descritos no Anexo VII a este Termo de Securitização, a serem incorridos pelas Devedoras na construção e desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação mediante a utilização dos Recursos Líquidos não foram e não serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

5.2.4. Os Recursos Líquidos deverão seguir, em sua integralidade, a Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, o que ocorrer primeiro, conforme os respectivos Cronogramas Indicativos, sendo que, caso necessário, as Devedoras, por meio da SPE Bossa e da SPE Varandas Joy, conforme aplicável, poderão realizar a Destinação dos Recursos em datas diversas das previstas nos respectivos Cronogramas Indicativos, observada a obrigação destas de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, o que ocorrer primeiro.

5.2.3.1. Os Cronogramas Indicativos são meramente indicativos e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação dos Cronogramas Indicativos, este fato não implicará em um evento de vencimento antecipado das obrigações oriundas dos Lastros, desde que a totalidade dos Recursos Líquidos seja objeto da Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, a verificação da observância aos Cronogramas Indicativos pelas Devedoras ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de montantes diferentes daqueles previstos nos Cronogramas Indicativos para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Entretanto, para os fins do Ofício-Circular, após a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, a inserção de novos imóveis para a composição da Destinação dos Recursos deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pelas Devedoras nesse sentido. Após o recebimento da referida notificação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, cuja deliberação em primeira convocação, deverá observar o quórum de maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, deverá observar o quórum de maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial, nos termos previstos neste Termo de Securitização. Caso a inserção seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao respectivo Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, assim como aos demais documentos necessários, a serem elaborados por escritório de advocacia contratado pela Securitizadora, às expensas das Devedoras, e



celebrados no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após eventual aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.

5.2.5. As Devedoras se obrigaram, no âmbito dos respectivos Termos de Emissão, a fazer com que a SPE Bossa e a SPE Varandas Joy, conforme aplicável, destinem todo o valor relativo aos Recursos Líquidos na forma acima estabelecida, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, o que ocorrer primeiro, sendo certo que tais obrigações das Devedoras quanto à Destinação dos Recursos, o envio das informações e comprovações ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação dos Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, o que ocorrer primeiro, independentemente se houver a declaração de vencimento antecipado e/ou a ocorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI.

5.2.6. As Devedoras se obrigaram a, no âmbito dos respectivos Termos de Emissão, apresentar ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, a comprovação da Destinação de Recursos, exclusivamente por meio do Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos. O primeiro Relatório de Destinação de Recursos será enviado de acordo com as datas previstas nos respectivos Lastros, até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação total dos Recursos obtidos pelas Devedoras, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito ou sempre que em decorrência de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais ou de qualquer outro órgão regulador, ao Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, as Devedoras deverão enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios solicitados para o acompanhamento da Destinação dos Recursos, no prazo de 5 (cinco) dias corridos a contar da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou em menor prazo caso solicitado por autoridades governamentais.

5.2.7. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos enviados pelas Devedoras e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação dos Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma



de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, *internet*, *marketing* e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

5.2.7.1. As Devedoras autorizaram, no âmbito dos respectivos Termos de Emissão, a disponibilização de todos os Relatórios de Destinação de Recursos e dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos aos Titulares dos CRI, caso por estes solicitado.

5.2.8. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório de Destinação de Recursos e dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto das Devedoras) somente extinguir-se-á quando houver a comprovação da utilização da totalidade dos Recursos Líquidos decorrentes da Emissão. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos.

5.2.9. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida.

5.2.10. As Devedoras e os Avalistas se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito dos respectivos Termos de Emissão, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nos Documentos da Operação.

5.2.11. As Devedoras declararam e garantiram, no âmbito dos respectivos Termos de Emissão, que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas das Devedoras, da SPE Bossa e da SPE Varandas Joy, conforme o caso, ou de qualquer outra sociedade do seu grupo econômico.

5.2.12. Caberá às Devedoras a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Devedoras, da SPE Bossa e da SPE



Varandas Joy, conforme o caso, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Destinação de Recursos e/ou dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos.

5.2.13. As Devedoras serão as responsáveis pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos Recursos Líquidos obtidos pelas Devedoras em razão do recebimento do preço de integralização das respectivas Notas Comerciais.

5.2.14. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando a verificação da Destinação de Recursos restrita ao envio, pelas Devedoras ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Relatórios de Destinação de Recursos e dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar, por ocasião do início das obras dos Empreendimentos Destinação, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, às expensas do Fundo de Despesas e, caso este seja insuficiente, às expensas da respectiva Devedora, mediante a apresentação de 3 (três) propostas comerciais pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário para a aprovação pela respectiva Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, sendo certo que **(i)** caso as Devedoras não realizem a aprovação dentro do prazo retromencionado, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão aceitar qualquer das propostas apresentadas, a seu exclusivo critério; e **(ii)** caso tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a apresentação de propostas à respectiva Devedora não será necessária.

5.2.15. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular, o Anexo VII ao presente Termo de Securitização demonstra a capacidade de as Devedoras, a SPE Bossa e a SPE Varandas Joy, destinarem, até a Data de Vencimento dos CRI, os Recursos Líquidos da Emissão aos Empreendimentos Destinação, levando-se em conta, para tal, os montantes já vinculados a outros CRI emitidos pelas Devedoras, pela SPE Bossa e/ou pela SPE Varandas Joy, conforme o caso, previamente à presente data.

5.2.16. Nos termos da legislação em vigor, a data limite para que haja a efetiva destinação dos Recursos Líquidos obtidos por meio desta Emissão será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate antecipado dos CRI, as obrigações das Devedoras quanto a Destinação dos Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos Recursos Líquidos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.



5.3. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações das Devedoras e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável e nos termos do artigo 27, da Lei 14.430:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI e do Patrimônio Separado a que estão vinculados.

6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será objeto de atualização monetária.

6.2. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes, em cada Período de Capitalização, a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI-Over, acrescidos exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 3,0000% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1)$$



Sendo que:

J = Valor unitário da Remuneração, acumulado em cada Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

FatorDI = Produtório da Taxa DI-Over desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

n = Número total de Taxa DI-Over consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem da Taxa DI-Over, variando de 1 (um) até "n";

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

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI-Over de ordem k divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

$$\text{Fator Spread} = (\text{Spread} + 1)^{\frac{DuP}{252}}$$



Sendo que:

Spread = 3,0000;

DuP = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a última data de pagamento da Remuneração (exclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (inclusive), sendo "DuP" um número inteiro.

Observações:

- (1) O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDIk})$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (2) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDIk})$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (3) A Taxa DI-Over deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- (4) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (5) O fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- (6) Para efeito do cálculo de "DIK" será sempre considerada a Taxa DI-Over divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo das Notas Comerciais de (exemplo: para pagamento das Notas Comerciais no dia 13, o "DIK" considerado será o publicado no dia 8, pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 8, 9, 10, 11 e 12 são Dias Úteis).

6.2.1. Se no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI-Over não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

- (i) será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI-Over divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre as Devedoras, a Securitizadora e/ou os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI-Over;
- (ii) na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI-Over por mais de 10



(dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI-Over às Notas Comerciais por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário deverão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI-Over, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI-Over por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com as Devedoras, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada, para apuração da Remuneração dos CRI, a última Taxa DI-Over divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre as Devedoras, a Securitizadora e/ou os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI;

(iii) caso a Taxa DI-Over volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, referida Assembleia Especial perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI-Over, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização; e

(iv) caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI entre as Devedoras, a Securitizadora e/ou os Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, as Devedoras se obrigaram, no âmbito de seus respectivos Termos de Emissão, a realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Indisponibilidade da Taxa DI-Over e, conseqüentemente a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

6.3. Amortização Programada dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado em parcela única (*bullet*), na Data de Vencimento dos CRI, respeitada a Ordem de Alocação de Recursos, sem prejuízo das Amortizações Extraordinárias Mensais.

6.4. Pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga mensalmente, sempre nas datas previstas no cronograma de pagamentos dos CRI previsto no Anexo XII a este Termo de Securitização, respeitada a Ordem de Alocação de Recursos, sem prejuízo das Amortizações Extraordinárias Mensais.



6.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.6. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

6.7. Atraso nos pagamentos devidos pelas Devedoras. Caso as Devedoras não cumpram quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força dos respectivos Termos de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração das Notas Comerciais, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme previstas nos respectivos Termos de Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme aplicável, deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.7.1. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devido, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, com as consequentes amortizações proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

7. RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

7.1. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, nos termos e condições previstos nos respectivos Lastros; **(ii)** Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais Varandas Clube, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão Varandas Clube; **(iii)** caso haja a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; **(iv)** caso ocorra o Resgate Antecipado Compulsório das Notas



Comerciais – Indisponibilidade da Taxa DI-Over; **(v)** no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Emissora, de forma total, por qualquer outro motivo; e/ou **(vi)** no caso de liquidação do Patrimônio Separado, de acordo com os termos e condições deste Termo de Securitização.

7.1.1. Todos os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI deverão ser resgatados na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.

7.1.2. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.2. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI caso as Devedoras optem por realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, a qualquer momento, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

7.2.1. Valor de Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais. Por ocasião do resgate antecipado obrigatório dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável.

7.3. Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais Varandas Clube. A Emissora também deverá realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI, caso haja recursos suficientes para tanto com os recursos oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube e da Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube, conforme previsto na cascata de pagamentos prevista nos respectivos instrumentos de garantia (*cash sweep*).

7.3.1. Valor de Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais Varandas Clube. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável.

7.4. Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Indisponibilidade da Taxa DI-Over. Nos termos dos respectivos



Lastros e neste Termo de Securitização, caso na Assembleia Especial de Titulares dos CRI não haja acordo sobre a nova remuneração das Notas Comerciais e, conseqüentemente da nova remuneração dos CRI, entre as Devedoras e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, as Devedoras se obrigaram, no âmbito dos respectivos Lastros, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI deveria ter sido realizada, ou ainda, na data de vencimento das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro. Nesta hipótese, a Emissora também deverá realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

7.4.1. Valor de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Indisponibilidade da Taxa DI-Over. O valor a ser pago pela Emissora aos Titulares de CRI será correspondente ao pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* no Período de Capitalização respectivo, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada, para apuração da Remuneração dos CRI, a última Taxa DI-Over divulgada oficialmente, observado que nestes casos não haverá a incidência de prêmio.

7.5. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do vencimento antecipado das Notas Comerciais. Caso ocorra qualquer dos eventos listados abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado"), desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar acerca da não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, observadas as disposições das cláusulas abaixo:

(i) descumprimento pelas Devedoras, pelas Garantidoras e/ou pelos Avalistas de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas neste Termo de Emissão e/ou demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do referido descumprimento;

(ii) requerimento de recuperação judicial formulado pelas Devedoras, pelas Garantidoras e/ou pela Avalista Pessoa Jurídica, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pelas



Devedoras, pelas Garantidoras, pela Avalista Pessoa Jurídica ou por qualquer das controladas, coligadas e/ou subsidiárias das Devedoras e/ou da Avalista Pessoa Jurídica;

(iii) requerimento de falência em face das Devedoras, das Garantidoras, da Avalista Pessoa Jurídica e/ou em face de qualquer das controladas, coligadas e/ou subsidiárias das Devedoras, das Garantidoras e/ou da Avalista Pessoa Jurídica não elidido no prazo legal, ou decretação de falência ou pedido de autofalência de qualquer das pessoas jurídicas retromencionadas;

(iv) extinção, liquidação, dissolução ou insolvência, conforme aplicável, das Devedoras, das Garantidoras, dos Avalistas e/ou em face de qualquer das controladas, coligadas e/ou subsidiárias das Devedoras e/ou dos Avalistas;

(v) transformação do tipo societário das Devedoras, das Garantidoras e/ou da Avalista Pessoa Jurídica, nos termos dos artigos 220 a 222, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações");

(vi) decretação judicial de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade deste Termo de Emissão, dos Documentos da Operação ou de quaisquer das obrigações das Devedoras, das Garantidoras e/ou dos Avalistas oriundas deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelas Devedoras, pelas Garantidoras e/ou pelos Avalistas, de qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(viii) após a quitação do Plano Empresário Varandas Clube, caso, após o recebimento pela SPE Varandas Clube de quaisquer direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube em conta diversa da Conta Vinculada – Varandas Clube (conforme definida no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube), a SPE Varandas Clube não realize a transferência dos referidos recursos para a Conta Centralizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento indevido;

(ix) após a quitação dos respectivos Planos Empresários das Garantidoras, caso, após o recebimento pelas Garantidoras de quaisquer direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis Garantidoras, em conta diversa da Conta Vinculada Garantidoras (conforme definida nos Contratos de Promessa de Cessão Fiduciária Garantidoras), as Garantidoras não realizem a transferência dos referidos recursos para a Conta Centralizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento indevido;



- (x)** alienação, cessão, venda, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de oneração, transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva), no todo ou em parte, dos bens objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes, exceto se expressamente permitido nos Documentos da Operação;
- (xi)** redução do capital social das Devedoras, das Garantidoras e/ou da Avalista Pessoa Jurídica, exceto **(a)** para fins de absorção de prejuízos acumulados; ou **(b)** mediante a prévia e expressa aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial;
- (xii)** cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Devedoras, as Garantidoras e/ou a Avalista Pessoa Jurídica, que implique a alteração de seu controle direto, sem que haja a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial;
- (xiii)** caso ocorra a alteração do controle direto ou indireto das Devedoras, das Garantidoras e/ou da Avalista Pessoa Jurídica, pelos atuais detentores diretos ou indiretos do controle acionário das Devedoras, das Garantidoras e/ou da Avalista Pessoa Jurídica, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, sem a prévia e expressa aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial;
- (xiv)** declaração de vencimento antecipado de quaisquer notas comerciais emitidas pelas SPEs Emitentes, subscritas pela Securitizadora e vinculadas ao Patrimônio Separado;
- (xv)** descumprimento pelas Devedoras, pelas Garantidoras e/ou pelos Avalistas de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de cura específico ou, caso não haja, em 10 (dez) dias contados do seu inadimplemento, incluindo, mas não se limitando, ao descumprimento dos prazos para registro dos Contratos de Garantia;
- (xvi)** ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425, do Código Civil, exceto se tais hipóteses já estiverem contempladas em outros Eventos de Vencimento Antecipado específicos, caso em que deverá ser respeitada a redação específica e seus respectivos procedimentos e prazos de cura, caso aplicáveis;
- (xvii)** questionamento judicial ou extrajudicial, pelas Devedoras, pelas Garantidoras, pelos Avalistas ou por qualquer Parte Relacionada (conforme abaixo definido) das Devedoras, das Garantidoras e/ou dos Avalistas de qualquer disposição deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação. Para os fins deste Termo de Emissão, "Partes Relacionadas" significa **(a)** os acionistas ou sócios ou suas subsidiárias; **(b)** todas e quaisquer sociedades direta ou indiretamente controladoras de, controladas por ou



coligadas a qualquer acionista ou sócio da sociedade respectiva ou de suas subsidiárias; **(c)** o administrador da sociedade respectiva, suas subsidiárias ou suas controladas ou coligadas; **(d)** o cônjuge ou parente até o terceiro grau de qualquer acionista, sócio ou administrador da sociedade respectiva ou suas subsidiárias; ou **(e)** qualquer pessoa jurídica que seja controlada, direta ou indiretamente, por qualquer acionista, sócio ou administrador da sociedade respectiva ou suas subsidiárias ou seus respectivos cônjuges ou referidos parentes;

(xviii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pelas Devedoras, pelas Garantidoras, pelos Avalistas e/ou qualquer controlada das Devedoras, das Garantidoras e/ou dos Avalistas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades;

(xix) não pagamento de quaisquer obrigações financeiras das Devedoras, das Garantidoras e/ou dos Avalistas, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se as Devedoras, as Garantidoras e/ou os Avalistas comprovarem, até os 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento é comprovadamente indevido ou foi devidamente sanado, ou que está sendo discutida e negociada entre as partes envolvidas, em processo judicial pautado na boa-fé;

(xx) interrupção das atividades das Devedoras, das Garantidoras, dos Avalistas e/ou de qualquer de suas respectivas controladas por um período superior a 10 (dez) Dias Úteis, inclusive por não obtenção, revogação, suspensão ou extinção das autorizações, subvenções, contratos, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais necessárias para o exercício das atividades, salvo se referida interrupção das atividades seja relacionada ao curso normal dos negócios;

(xxi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras das Devedoras, das Garantidoras e/ou dos Avalistas, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se as Devedoras, as Garantidoras e/ou os Avalistas, comprovarem, até os 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que o inadimplemento que ocasionou a declaração de vencimento antecipado é comprovadamente indevido ou foi devidamente sanado;

(xxii) se for comprovada a falsidade de qualquer declaração ou informação das Devedoras, das Garantidoras e/ou dos Avalistas contida neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xxiii) pagamento pelas Devedoras, pelas Garantidoras e/ou pela Avalista Pessoa Jurídica, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer forma de rendimento,



caso tenha sido constatado inadimplemento pecuniário no âmbito desta Emissão, exceto pelos dividendos mínimos legais e previstos nos instrumentos societários das Devedoras, das Garantidoras e da Avalista Pessoa Jurídica;

(xxiv) caso as Devedoras, as Garantidoras e/ou os Avalistas sofram quaisquer protesto de títulos ou for negativada em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se **(a)** o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pelas Devedoras, pelas Garantidoras e/ou pelos Avalistas; **(b)** se for cancelado, sanado, sustado(s) ou levantado(s) ou sejam prestadas garantias suficientes por medida judicial ou extrajudicial em até 10 (dez) Dias Úteis contados do efetivo protesto ou negativação;

(xxv) inconsistência ou insuficiência de qualquer declaração ou informação das Devedoras, das Garantidoras e/ou dos Avalistas contida neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Securitizadora, para o Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos titulares de CRI, a qualquer título, não corrigidas (se passíveis de correção) em 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação relatando tal inconsistência ou insuficiência;

(xxvi) não cumprimento, pelas das Devedoras, pelas Garantidoras e/ou pelos Avalistas, no prazo aplicável, de decisão arbitral ou judicial transitada em julgado contra os mesmos, no valor igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(xxvii) alteração do objeto social das Devedoras, das Garantidoras e/ou da Avalista Pessoa Jurídica que modifique as atividades relacionadas às atualmente praticadas, excetuando a inclusão de atividades que sejam complementares às atuais, e que não prejudique as atividades atuais desenvolvidas pelas Devedoras, pelas Garantidoras e pela Avalista Pessoa Jurídica;

(xxviii) realização pelas Devedoras, pelas Garantidoras e/ou pela Avalista Pessoa Jurídica de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato relevante, conforme estabelecido pela Securitizadora, em desacordo com seus respectivos atos constitutivos, com este Termo de Emissão e/ou com os demais Documentos da Operação, e desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento de notificação nesse sentido;

(xxix) não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, relevantes e necessárias para o regular exercício das atividades pelas Devedoras, pelas Garantidoras, pela Avalista Pessoa Jurídica e/ou quaisquer controladas da Avalista Pessoa Jurídica, que afete de forma



adversa a capacidade das Devedoras, das Garantidoras e/ou da Avalista Pessoa Jurídica de cumprir suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, exceto se tal obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pelas Devedoras, pelas Garantidoras e/ou pela Avalista Pessoa Jurídica por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão em dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

(xxx) caso as Garantias constituídas ou a serem constituídas venham a se deteriorar ou ser objeto de qualquer evento que imponha outro ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas e não sejam substituídas ou reforçadas em até 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência de referido evento;

(xxxii) caso os Contratos de Garantia, conforme o caso, sejam rescindidos ou revogados ou, ainda, tenham seus termos e condições aditados ou modificados sem o prévio e expresso consentimento escrito da Securitizadora, conforme deliberado pelos titulares de CRI reunidos em assembleia especial, de forma a impactar negativamente o recebimento dos recursos objeto da venda das unidades do empreendimento imobiliário referente às Devedoras e às Garantidoras;

(xxxii) caso não sejam pagos em dia, pelas Devedoras, pelas Garantidoras e/ou pelos Avalistas, todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto por aqueles questionados de boa-fé pelas Devedoras, pelas Garantidoras e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;

(xxxiii) existência, contra as Devedoras, as Garantidoras, os Avalistas e/ou qualquer das controladas das Devedoras, das Garantidoras e/ou dos Avalistas, de sentença condenatória ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a: **(a)** emprego de trabalho análogo à escravidão ou infantil; **(b)** proveito criminoso da prostituição; ou **(c)** crimes ambientais, ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea "c", os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pelas Devedoras, pelas Garantidoras, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas controladas, de medidas judiciais que tenham suspenso ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral;

(xxxiv) existência de decisão judicial por violação, pelas Devedoras, pelas Garantidoras, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas controladas ou ainda pelos seus



respectivos representantes, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

(xxxv) autuações das Devedoras, das Garantidoras e/ou dos Avalistas por quaisquer órgãos governamentais: **(a)** se de caráter ambiental, com valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e **(b)** se de caráter fiscal, de defesa da concorrência ou de outra natureza, com valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto, em ambos os casos previstos nas alíneas "a" e "b", se obtidos os efeitos suspensivos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;

(xxxvi) caso as Devedoras e/ou quaisquer das Devedoras contraíam novas dívidas financeiras, seja por meio da contratação de empréstimos, assunção de dívidas, mútuos, emissão de títulos ou valores mobiliários, coobrigação ou de qualquer outra forma, sem a prévia e expressa autorização do Titular das Notas Comerciais;

(xxxvii) caso quaisquer dos planos empresários das Devedoras, conforme o caso, estejam inadimplentes há mais de 60 (sessenta) dias, ou ainda, caso a instituição que concedeu os respectivos planos empresários das Devedoras, conforme o caso, tenha iniciado um processo de execução contra as Devedoras;

(xxxviii) caso as obras dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Devedoras que ainda tenham obras a incorrer e/ou pelas Garantidoras, conforme seja aplicável, apresentem atraso superior a 6 (seis) meses, sem que haja uma reprogramação aprovada pela instituição que concedeu o respectivo plano empresarial, e pelo Agente de Monitoramento do CRI, conforme aplicável;

(xxxix) caso as obras dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Devedoras que ainda tenham obras a incorrer e/ou pelas Garantidoras, conforme seja aplicável, apresentem aumento no orçamento superior a 15% (quinze por cento), sem que haja uma revisão orçamentária aprovada pela instituição que concedeu o respectivo plano empresarial, e também e pelo Agente de Monitoramento do CRI, conforme aplicável; ou

(xl) não cumprimento da Destinação dos Recursos, conforme prevista neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

7.5.1. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que



tomar ciência da ocorrência de tal Evento de Vencimento Antecipado. Nas hipóteses **(i)** de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum em segunda convocação; ou **(ii)** de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação em segunda convocação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Securitizadora **não** deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI.

7.5.2. Em qualquer caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá enviar imediatamente às Devedoras comunicação escrita informando tal acontecimento, por meio de carta protocolada, ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou ainda, por meio de correio eletrônico (*e-mail*).

7.5.3. Pagamento do Valor Devido Antecipadamente. Na ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais, as Devedoras obrigaram-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, sendo que a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o Resgate Antecipado dos CRI, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento; será incluído todo e qualquer custo ou despesa direta e comprovadamente incorrido pela Securitizadora para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Titulares dos CRI, exclusivamente em decorrência de inadimplemento ou não observância, pelas Devedoras, dos termos previstos nos respectivos Lastros, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras nos respectivos Lastros e dos demais Documentos da Operação.

7.5.4. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência conjunta do Agente Fiduciário e da Securitizadora, com cópia ao Escriturador dos CRI e ao Banco Liquidante, da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da declaração do vencimento antecipado.

7.6. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, de forma antecipada e obrigatória, na Data de Pagamento imediatamente seguinte, diante da ocorrência da Amortização Extraordinária Mensal dos CRI, bem como da ocorrência dos seguintes eventos: **(i)** Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Varandas Clube, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão Varandas Clube; **(ii)** Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, nos termos e condições previstos nos respectivos Lastros; **(iii)** Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Reenquadramento da Razão de Garantia LTV Varandas Clube, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão Varandas Clube; **(v)**



Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Excedente do Fundo de Juros; e **(vi)** no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Emissora, de forma parcial, por qualquer outro motivo, desde que tais Créditos Imobiliários não sejam destinados aos Fundos ou tenham outra finalidade expressamente prevista nos Documentos da Operação, nos termos deste Termo de Securitização.

7.6.1. A Amortização Extraordinária dos CRI será efetuada, sempre, proporcionalmente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) e ocorrerá mediante o pagamento de determinada parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI devida e não paga, proporcional incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI a ser amortizado; e **(ii)** dos encargos moratórios e/ou eventuais despesas do Patrimônio Separado, se houver.

7.7. O resgate antecipado e/ou a Amortização Extraordinária dos CRI será efetuada sob a ciência do Agente Fiduciário, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos Titulares dos CRI em cada Data de Pagamento aplicável.

7.7.1. O resgate antecipado e/ou a Amortização Extraordinária dos CRI somente serão realizados caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização.

7.7.2. O resgate antecipado e/ou a Amortização Extraordinária dos CRI deverão ser comunicados à B3, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

7.8. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Não será permitida a realização de oferta de resgate antecipado dos CRI pela Emissora.

7.9. Aquisição facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página eletrônica na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade, assim como imediatamente disponibilizar tais



informações diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito.

8.2. Informe Mensal. A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar até o dia 15 (quinze) de cada mês e, caso seja requisito legal ou regulamentar, manter em sua página na rede mundial de computadores, em seção específica para a Emissão dos CRI, um informe mensal, a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme Suplemento E à Resolução CVM 60.

8.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, por escrito, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

8.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

8.4. Relatório Anual do Agente Fiduciário. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários da Emissora necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, a Securitizadora deverá enviar ao Agente Fiduciário declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

8.4.1. A Securitizadora manterá em sua página na rede mundial de computadores, em seção específica para a Emissão dos CRI, os relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário conforme a cláusula acima.



8.5. Prestadores de Serviços. A Emissora obriga-se a contratar, às expensas do Fundo de Despesas e, caso este torne-se insuficiente e as Devedoras não realizem a recomposição dos valores relativos ao Fundo de Despesas, conforme previsto nos respectivos Lastros, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e o Escriturador dos CRI.

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

8.7. Legislação Socioambiental. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente a Legislação Socioambiental, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, além de não incentivar, de qualquer forma, a prostituição e não utilizar em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à escravidão, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual.

8.8. Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer seus Controladores, suas Controladas e os conselheiros, diretores e funcionários das entidades ante mencionadas cumprirem as Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção, sendo certo que a Emissora: **(i)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(ii)** 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 dos Documentos da Operação; **(iii)** abstém-se de praticar atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(iv)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário.

8.9. Obrigações adicionais da Emissora. A Emissora, ainda, obriga-se a:

(i) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu



estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(ii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(iii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(iv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por auditor independente registrado na CVM;

(vi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovado;

(vii) responder pela origem e pela autenticidade dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI;

(viii) verificar o atendimento dos Critérios de Elegibilidade em relação aos Novos Créditos Imobiliários a serem adquiridos e vinculados aos CRI; e

(ix) cumprir integralmente as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 160, na Lei 14.430 e nas demais leis e normas regulamentares aplicáveis.

8.10. Declarações da Emissora. A Emissora declara na presente data e em cada data de pagamento do Preço de Integralização dos Novos Créditos Imobiliários, sob as penas da lei, que:

(i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM na categoria S1, nos termos Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, estando adimplente no cumprimento de todas as normas regulamentares aplicáveis;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações



necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações neles assumidas **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; **(d)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(e)** não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(f)** não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame; **(g)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(h)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(iv) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;

(v) **(a)** possui registro de companhia securitizadora atualizado junto à CVM na categoria S1; **(b)** não apresenta pendências cadastrais ou no cumprimento de suas obrigações regulatórias junto a CVM; e **(c)** até a presente data, não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais ou administrativo por parte de investidores dos valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;

(vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;

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

(viii) nunca praticou e não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

(ix) a Emissora, suas Controladas e suas Controladoras, assim como os respectivos



sócios, acionistas, administradores e, no melhor conhecimento da Emissora, colaboradores de tais entidades atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Lei da Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção;

(x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis Destinação;

(xi) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições de todos os Documentos da Operação;

(xii) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

(xiii) verificou a veracidade, consistência e completude das informações por ela prestadas no presente Termo de Securitização;

(xiv) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, judicial ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xv) é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xvi) está cumprindo a Legislação Socioambiental, exceto por descumprimentos que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que tal questionamento não possa causar um Efeito Adverso Relevante na Securitizadora;

(xvii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xviii) nunca houve contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravizado ou infantil;

(xix) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(xx) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;



(xxi) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades ou reputação;

(xxii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xxiii) providenciou opinião legal sobre a estrutura da Emissão, elaborada por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(xxiv) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xxv) os Créditos Imobiliários destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI, assim como as Garantias.

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

8.12. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação de Securitização, a respectiva remuneração indicada no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

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

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

9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

9.1. Instituição e Registro do Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora declara que institui, em caráter irrevogável e irreatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, mediante o registro do



presente Termo de Securitização junto a B3, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

9.2. Conta Centralizadora. A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá na Conta Centralizadora, para fins de pagamento dos CRI. Os recursos recebidos na Conta Centralizadora permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução. Na forma do artigo 26, da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.4. Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até a Data de Vencimento dos CRI e, conseqüentemente, o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

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

9.4.2. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do presente Termo de Securitização.

9.5. Administração do Patrimônio Separado. Em conformidade com a Lei 14.430, a Emissora administrará ordinariamente os Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.6. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado se encerra em 30 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas



as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado e publicadas em até 90 (noventa) dias do encerramento do exercício social.

9.7. Declarações da Emissora. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) com relação às CCI, a custódia será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, observado o previsto neste Termo de Securitização e nos Lastros.

9.8. Tributos. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita neste Termo de Securitização serão suportados pelo Patrimônio Separado.

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

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

9.10. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado. Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser aplicados de acordo com a Ordem de Alocação de Recursos. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

9.11. Investimentos Permitidos. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Emissora em Investimentos Permitidos, a partir do Dia Útil subsequente ao seu recebimento e até que sejam utilizados de acordo com as aplicações previstas neste Termo de Securitização. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido.



Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos deverão ser observadas pela Emissora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão os Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

9.11.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, taxa, contribuições e/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, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Realiza todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Realiza, serão realizados com os rendimentos livres de tributos.

9.12. Ordem de Alocação de Recursos. Durante todo o prazo de vigência da Emissão, a ordem de alocação de recursos abaixo descrita deverá ser observada, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, exceto se os recursos depositados na Conta Centralizadora tenham outra destinação ou função específica, conforme descritas nos Documentos da Operação ("Ordem de Alocação de Recursos"):

- (i)** pagamento das Despesas vencidas e não pagas, conforme o disposto no presente Termo de Securitização, se houver;
- (ii)** recomposição do Fundo de Despesas até o Valor do Fundo de Despesas, caso necessário (caso as Devedoras não tenham honrado com a referida obrigação);
- (iii)** recomposição do Fundo de Juros até o Valor do Fundo de Juros, caso necessário;
- (iv)** pagamento total ou parcial, conforme aplicável, de parcela da Remuneração dos CRI vencida e não paga, caso aplicável;
- (v)** caso seja uma Data de Pagamento, pagamento total ou parcial, conforme aplicável, da parcela da Remuneração mensal dos CRI devida na respectiva Data de Pagamento;



(vi) caso seja uma Data de Pagamento, pagamento da parcela da Amortização Extraordinária Mensal dos CRI ou, conforme o caso, resgate antecipado dos CRI, com os recursos excedentes (desconsiderados aqueles relativos aos Fundos) (*cash sweep*); e

9.12.1. As Devedoras deverão ser informadas mensalmente em cada Data de Verificação dos Fundos sobre valor a ser aportado para fazer frente ao pagamento dos custos recorrentes, sendo que o Fundo de Despesas deverá permanecer o seu montante mínimo até a quitação das Obrigações Garantidas Conjuntas, caso não ocorra o aporte devido, os pagamentos serão efetuados com os recursos do Fundo de Despesas que deverá ser reenquadrado em até 5 (cinco) Dias Úteis da notificação para as Devedoras.

9.12.2. Os pagamentos a serem feitos pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, para os Titulares de CRI, serão realizados de acordo com a Ordem de Alocação de Recursos prevista acima e utilizarão os montantes disponíveis na Conta Centralizadora. Não obstante, para os fins de clareza, os aportes de recursos realizados pelas Devedoras diretamente na Conta Centralizadora com a finalidade específica da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Indisponibilidade da Taxa DI-Over, Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Reenquadramento da Razão de Garantia LTV Varandas Clube e Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Excedente do Fundo de Juros não seguirão a Cascata de Pagamentos, devendo ser utilizados pela Securitizadora diretamente para a realização do resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI respectivos, conforme o caso.

9.12.3. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

10. PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

10.1. Formador de Mercado. Nos termos do Código ANBIMA, a Securitizadora recomendou a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. A despeito da referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

10.2. Escriturador dos CRI. O Escriturador dos CRI atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pelo Escriturador dos CRI,



considerando as informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem depositados e custodiados eletronicamente na B3.

10.2.1. Hipóteses de Substituição do Escriturador dos CRI. O Escriturador dos CRI poderá ser substituído sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador dos CRI para sanar a falta; **(ii)** na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; **(iii)** caso o Escriturador ou a Emissora encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; **(v)** se o Escriturador dos CRI ou a Emissora suspenderem suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador dos CRI; e/ou **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador dos CRI, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador dos CRI deve ser contratado pela Emissora ou pela nova securitizadora.

10.3. Banco Liquidante. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

10.3.1. Hipóteses de Substituição do Banco Liquidante. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, caso: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato de prestação de serviços de Banco Liquidante; **(ii)** se o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e/ou **(iii)** haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Banco Liquidante deve ser contratado pela Emissora.

10.4. Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.



10.4.1. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

10.4.2. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

10.4.3. O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil, que impeça a contratação objeto do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(iii)** caso o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontre-se em processo de falência, ou tenha a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do o Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de auditoria independente; **(v)** se o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Auditor Independente do Patrimônio Separado, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares; e **(vii)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

10.4.4. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

10.5. Agente de Monitoramento do CRI. O Agente de Monitoramento do CRI foi contratado pela Emissora para monitorar e acompanhar o enquadramento da Razão de Garantia LTV Varandas Clube enviar à Securitizadora os Relatórios de Monitoramento Razão de Garantia LTV (conforme definido no Termo de Emissão Varandas Clube).

10.5.1. Hipóteses de Substituição do Agente de Monitoramento do CRI. O Agente de Monitoramento do CRI poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, caso: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista Contrato de Monitoramento do CRI; **(ii)** se o Agente de Monitoramento do CRI requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e/ou **(iii)** haja a edição de norma legal ou



regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agte de Monitoramento do CRI, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente de Monitoramento do CRI deve ser contratado pela Emissora.

10.6. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

11. GARANTIAS E FUNDOS

11.1. Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias, descritas e resumidas abaixo e nos termos dos Contratos de Garantia.

11.1.1. Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube. Em garantia das Obrigações Garantidas Conjuntas, observado o disposto nas Cláusulas 11.4 e seguintes abaixo, a SPE Varandas Clube faz a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube, em favor da Securitizadora, por meio e nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube. Após a quitação integral das obrigações oriundas do Plano Empresário Varandas Clube, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube será cumprida e, então, ficará aperfeiçoada a Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube em favor da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

11.1.2. Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube. Em garantia das Obrigações Garantidas Conjuntas, observado o disposto nas Cláusulas 11.4 e seguintes abaixo, a SPE Varandas Clube faz a Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube por meio e nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube. Após a quitação integral das obrigações oriundas do Plano Empresário Varandas Clube, a Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube será cumprida e, então, ficará aperfeiçoada a Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube, em favor da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

11.1.3. Aval. Em garantia das Obrigações Garantidas Conjuntas, cada um dos Avalistas outorgam o Aval, em favor da Securitizadora, sendo os Avalistas, principais pagadores e solidariamente responsáveis, em conjunto com as Devedoras e entre si, de forma irrevogável e irretratável, em relação a todas as Obrigações Garantidas Conjuntas, quando



devidas (tanto na data de vencimento original, quanto no caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas Conjuntas).

11.2. Razão de Garantia LTV Varandas Clube. Nos termos do Termo de Emissão Varandas Clube, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, o *loan to value* (“LTV”) máximo deverá ser de 65% (sessenta e cinco por cento) (“Razão de Garantia LTV - Varandas Clube”). A Razão de Garantia LTV - Varandas Clube será calculada e verificada de acordo com os prazos, condições e fórmula previstas no Termo de Emissão Varandas Clube.

11.2.1. Caso a Razão de Garantia LTV - Varandas Clube não seja cumprida por 3 (três) meses consecutivos, a SPE Varandas Clube deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Reenquadramento da Razão de Garantia LTV Varandas Clube, de modo que, a Securitizadora estará obrigada a realizar uma Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, nos termos da Cláusula 7.6 e seguintes acima.

11.3. Regime de Afetação. Os Empreendimentos Destinação, conforme o caso, encontram-se submetidos ao regime de afetação, nos termos da Lei 10.931, e, portanto, os Imóveis Destinação nos quais estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Destinação, bem como os demais bens e direitos a eles vinculados constituem patrimônio de afetação separado, o qual responde apenas pelas obrigações vinculadas à incorporação dos respectivos Empreendimentos Destinação (“Regime de Afetação”).

11.3.1. Sem prejuízo do acima disposto, enquanto os Regimes de Afetação dos Empreendimentos Destinação perdurarem, quaisquer garantias constituídas sobre os ativos relacionadas aos Empreendimentos Destinação, inclusive aquelas que venham a ser futuramente constituídas, somente poderão ser executadas/excutidas para fins da satisfação das obrigações garantidas descritas no âmbito do respectivo Termo de Emissão, o qual foi emitido para financiar o desenvolvimento do respectivo Empreendimento Destinação, observado o disposto na Cláusula 11.4.1 abaixo.

11.3.2. O Regime de Afetação somente será extinto mediante a comprovação da extinção do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Destinação, o que se dará mediante a averbação da construção dos Empreendimentos Destinação nas matrículas dos respectivos Imóveis Destinação, conforme mencionado no artigo 31-E, da Lei 10.931.

11.4. Compartilhamento de Garantias. As Garantias, inclusive aquelas que ainda serão constituídas no âmbito dos respectivos Lastros, incluindo o produto da excussão das respectivas Garantias, será compartilhada, proporcionalmente, entre todas as Notas Comerciais, sendo o Patrimônio Separado vinculado aos CRI o beneficiário das Garantias (“Compartilhamento de Garantias”).



11.4.1. Uma vez extinto o Regime de Afetação de cada Empreendimento Destinação, observado o disposto na Cláusula 11.3.2 acima, quaisquer garantias constituídas sobre os ativos relacionadas aos Empreendimentos Destinação, inclusive aquelas que venham a ser futuramente constituídas, passarão a garantir também as obrigações garantidas descritas nos demais Lastros, e quaisquer obrigações assumidas pelas Devedoras e/ou pela Realiza nos Documentos da Operação.

11.5. Multiplicidade de Garantias. As Devedoras e os Avalistas afirmaram e confirmaram, no âmbito dos respectivos Lastros, o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, bem como as garantias que vierem a sucedê-las e/ou complementá-las, conforme o caso, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, mediante a declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas Conjuntas, ou o vencimento final das Obrigações Garantidas Conjuntas, sem que estas tenham sido integralmente adimplidas, executar todas ou cada uma das Garantias, incluindo aquelas que vierem a sucedê-las e/ou complementá-las, conforme o caso, indiscriminadamente, para os fins de liquidar as Obrigações Garantidas Conjuntas, observado o Compartilhamento de Garantias, respeitados os termos e condições previstos nos respectivos Lastros e nos demais Documentos da Operação. Ficou ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nos respectivos Lastros e nos instrumentos de Garantias, a excussão das Garantias, incluindo aquelas que vierem a sucedê-las e/ou complementá-las, conforme o caso, independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

11.5.1. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo 3º, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial das Devedoras, dos Avalistas e/ou de terceiros garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, as Garantias, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas Conjuntas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na lei, imputá-los na solução da dívida decorrente das Obrigações Garantidas Conjuntas, até sua liquidação total.

11.6. Fundo de Juros. Na primeira Data de Integralização dos CRI, será constituído o Fundo de Juros na Conta Centralizadora, no montante correspondente ao Valor do Fundo de Juros, a ser descontado do montante a ser recebido por cada Devedora a título de integralização dos CRI. O Fundo de Juros será utilizado para o pagamento das parcelas da remuneração dos CRI.



11.6.1. A composição e/ou recomposição do Fundo de Juros será realizada **(i)** a cada subscrição e integralização dos CRI, a partir da aquisição de Novos Créditos Imobiliários pela Securitizadora, mediante a retenção dos valores necessários para recomposição do Valor do Fundo de Juros do preço de integralização a ser desembolsado às Devedoras; ou **(ii)** mediante a utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora, de acordo com a Ordem de Alocação de Recursos.

11.6.2. A Securitizadora verificará, mensalmente, na Data de Verificação dos Fundos, se os recursos existentes no Fundo de Juros são suficientes para o pagamento da próxima parcela de Remuneração dos CRI, caso os recursos disponíveis na Conta Centralizadora sejam inferiores ao valor da próxima parcela de Remuneração dos CRI, a Securitizadora deverá encaminhar notificação às Devedoras, para que as Devedoras, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, aporem recursos em montante suficiente para o pagamento da próxima parcela de Remuneração dos CRI. Para fins de clareza, o Valor do Fundo de Juros deverá ser observado apenas na data de constituição do Fundo de Juros, ou seja, na primeira Data de Integralização dos CRI.

11.6.3. Mediante a ocorrência da emissão da última nova Nota Comercial, o Valor do Fundo de Juros deverá ser equivalente ao montante correspondente a 2% (dois por cento) do Saldo Devedor atualizado da nova Nota Comercial, o qual será descontado do preço de integralização a ser desembolsado a última Devedora.

11.6.4. Sem prejuízo do disposto acima, caso, a qualquer momento, seja constatado pela Securitizadora que os recursos depositados no Fundo de Juros estejam superiores ao saldo devedor vigente dos CRI em, pelo menos, o Valor Excedente do Fundo de Juros, a totalidade do Valor Excedente do Fundo de Juros será utilizado para a Amortização Extraordinária Compulsória – Excedente do Fundo de Juros. Caso os recursos depositados no Fundo de Juros estejam superiores ao Valor do Fundo de Juros em volume inferior ao Valor Excedente do Fundo de Juros, os valores excedentes deverão permanecer retidos a título de Fundo de Juros.

11.6.5. O Fundo de Juros será vigente até o integral adimplemento das obrigações decorrentes dos CRI.

11.7. Fundo de Despesas. Na primeira Data de Integralização dos CRI, será constituído o Fundo de Despesas na Conta Centralizadora, no montante correspondente ao Valor do Fundo de Despesas, a ser descontado do montante por cada Devedora recebido a título de integralização dos CRI.

11.7.1. O Fundo de Despesas será utilizado **(i)** para o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual excussão de uma ou mais Garantias, incluindo, sem limitação, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios de registro de títulos



e documentos e de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a excussão das Garantias, conforme o caso; e **(ii)** para fazer frente aos pagamentos das Despesas Recorrentes, desde que vencidas e não pagas.

11.7.2. A Securitizadora verificará, mensalmente, na Data de Verificação, se os recursos existentes no Fundo de Despesas correspondem ao Valor do Fundo de Despesas, sendo que a sua recomposição ocorrerá nos termos da Cláusula 11.7.3 abaixo.

11.7.3. A composição e/ou recomposição do Fundo de Despesas será realizada **(i)** a cada subscrição e integralização dos CRI, a partir da aquisição de Novos Créditos Imobiliários pela Securitizadora, mediante a retenção dos valores necessários para recomposição do Valor do Fundo de Despesas do preço de integralização a ser desembolsado às Devedoras; **(ii)** diretamente pelas Devedoras mediante o depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora; ou **(iii)** mediante a utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora, de acordo com a Ordem de Alocação de Recursos.

11.7.4. O Fundo de Despesas será vigente até o integral adimplemento das obrigações decorrentes dos CRI.

11.8. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as Despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora ou nos Fundos, ou ainda, Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora às Devedoras ou a quem estas indicarem no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do integral adimplemento das obrigações decorrentes dos CRI, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Securitizadora em conta corrente de titularidade das Devedoras ou a quem estas indicarem, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Nomeação do 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, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

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



- (i)** é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** o representante legal do Agente Fiduciário que assina este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (iii)** este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (iv)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (v)** aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (vi)** não ter qualquer impedimento legal para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º, da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui relação com a Emissora e/ou as Devedoras que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do Anexo V deste Termo de Securitização;
- (viii)** ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação da veracidade das informações relativas às Garantias e da consistência das informações prestadas pela Emissora, uma vez que recebeu cópia eletrônica dos Lastros assinados pelas Devedoras, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias após o recebimento das aprovações societárias registradas nas juntas comerciais competentes e dos Contratos de Garantia registrados nos cartórios de títulos e documentos e/ou imóveis competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado;
- (ix)** 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;
- (x)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações



aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(xi) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

(xii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo IX de Termo de Securitização; e

(xiv) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Devedoras, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

12.3. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de suas obrigações legais e regulamentares:

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º, da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;



- (vi)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações;
- (vii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas e/ou encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;
- (viii)** opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix)** verificar a veracidade e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários;
- (x)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, conforme aplicável, ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou das Devedoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, que deverão ser emitidas às expensas do Fundo de Despesas e, caso este seja insuficiente, às expensas diretamente das Devedoras;
- (xi)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xii)** convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos definidos neste Termo de Securitização;
- (xiii)** comparecer às Assembleias Especiais dos Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;
- (xv)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a 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 Investidores Profissionais e as providências que



pretende tomar a respeito do assunto, por meio de aviso a ser publicado em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento;

(xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as CCI, não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17, cuja verificação será por meio de envio pela Emissora ao Agente Fiduciário, de cópia eletrônica da tela IF das CCI comprovando o bloqueio das CCI e da tela IF dos CRI comprovando o bloqueio das CCI vinculadas;

(xviii) colocar o relatório anual previsto no artigo 15, da Resolução CVM 17 à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;

(xix) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xx) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado;

(xxi) fornecer, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 32, da Lei 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate integral dos CRI na B3, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18, da Lei 14.430;

(xxii) disponibilizar o Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu *website*, qual seja, www.vortex.com.br;

(xxiii) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais, de acordo com as informações prestadas pelas respectivas Devedoras; e

(xxiv) promover, na forma deste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado.

12.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 12.3 acima, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11, da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos respectivos Relatórios de Verificação e dos Documentos Comprobatórios Destinação dos Recursos,



devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

12.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12, da Resolução CVM 17.

12.3.3. Adicionalmente, o Agente Fiduciário será o responsável por verificar a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Notas Comerciais, pelas respectivas Devedoras, nos Empreendimentos Destinação até a liquidação dos CRI.

12.3.4. Os resultados da verificação prevista nas cláusulas acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o artigo 15, da Resolução CVM 17.

12.4. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio das informações de contato na Cláusula 18. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo IX deste Termo de Securitização.

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo:

(i) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, correspondente a: (1) parcela única de implantação no valor de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura do Termo de Securitização ou em até 30 (trinta) dias da assinatura deste Termo de Securitização, (2) parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no mesmo dia do vencimento da parcela "(1)" acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes calculadas *pro rata die*, se necessário, sendo certo que remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui a emissão de séries adicionais; e (3) parcelas semestrais, por cada data de verificação, no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos, sendo o primeiro pagamento devido em cada data de verificação, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados, sendo certo que, na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI e desde que não



tendo sido comprovada a utilização integral dos Recursos Líquidos, o valor do item “3” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao Resgate Antecipado dos CRI multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(ii) em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI de qualquer matéria, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por pessoa-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(a)** análise de edital; **(b)** participação em *calls* ou reuniões; **(c)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(d)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(e)** minutas das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(iii) a primeira parcela de honorários do item “2” da alínea “i” acima será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação (*abort fee*);

(iv) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(v) as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

(vi) os valores devidos no âmbito dos subitens acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(vii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em



atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(viii) As parcelas citadas nos itens (i) e (ii) acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.595.680/0001-36.

(ix) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as Despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais Despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento das Devedoras, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As Despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, à Securitizadora e às Devedoras e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pelas Devedoras, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais Despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de Despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (a) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (g) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (h) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou



terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (i) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (j) custos e despesas relacionadas à B3;

(x) a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias será suportada pelos Titulares de CRI, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) Titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência;

(xi) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista neste Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(xii) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

12.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, 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 Titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

12.6.1. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções até sua substituição por novo agente fiduciário, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

12.6.2. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º, da Resolução CVM 17.



12.6.3. Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

12.6.4. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;
- (iii) por deliberação em Assembleia Especiais de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29, da Lei 14.430; ou
- (iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 12.3 acima.

12.6.5. Agente Fiduciário Substituto. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 12.6.4 acima assumirá, integralmente, os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.6.6. Aditamento deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

12.6.7. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI. Os Titulares de CRI, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI.

12.6.8. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

12.6.9. O Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

13. ADMINISTRAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI



13.1. Administração Extraordinária do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado e convocar, em até 15 (quinze) dias, a contar da sua ciência, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da companhia securitizadora e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação.

13.2. Além da hipótese prevista na Cláusula 13.1 acima, a critério dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, bem como a liquidação ou não do Patrimônio Separado, conforme Cláusula 13.1 acima (cada um, um "Evento de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

(iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, apurado em decisão judicial transitada em julgado;

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

(v) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização imputada exclusivamente à Emissora, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados do inadimplemento;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, imputada exclusivamente à Emissora desde que tenha recebido os valores relativos aos Créditos Imobiliários, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 3 (três) Dias Úteis, contado do inadimplemento;



(vii) decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção; ou

(viii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, neste caso desde que conte com a concordância da Securitizadora.

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

13.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI, decidirá, pela maioria dos votos presentes, na forma do artigo 30, da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação, em relação à liquidação do Patrimônio Separado, 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 parágrafo 4º, do artigo 30, da Resolução CVM 60.

13.3.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28, da Resolução CVM 60.

13.3.2. Em referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.4. Insuficiência do Patrimônio Separado. Em caso de insuficiência dos Créditos do



Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, o Agente Fiduciário convocará Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, inciso IV, da Resolução CVM 60. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

- (i) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI;
- (ii) dação de ativos em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e
- (iv) transferência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário.

13.5. Limitação da Responsabilidade da Emissora. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização do pagamento do Valor Nominal Unitário e da Remuneração, sob Regime Fiduciário, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Securitizadora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado. Não obstante, a Emissora compromete-se a exercer sua função com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares de CRI, devendo se assegurar da adequada integridade e existência dos Créditos Imobiliários e fornecer, inclusive, à Instituição Custodiante os Documentos Comprobatórios Custodiante, nos termos previstos no artigo 17, da Resolução CVM 60.

13.6. Liquidação do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado dos CRI; ou
- (ii) após o vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja em decorrência de um resgate antecipado ou um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado), na hipótese de não pagamento pelas Devedoras dos Créditos Imobiliários, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada nos termos da lei e deste Termo de Securitização, mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado, em dação em pagamento aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.



13.6.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário ora instituído.

13.6.2. O envio do termo de quitação previsto na Cláusula 12.3, alínea (xxi), acima, com a conseqüente baixa do Regime Fiduciário junto à Instituição Custodiante, importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 13.1 acima, na reintegração ao patrimônio das Devedoras dos eventuais créditos, títulos e direitos que sobejarem no Patrimônio Separado.

13.6.3. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos Cláusula 13.6 acima, os Titulares de CRI receberão os Créditos Imobiliários em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente às Devedoras eventuais créditos, títulos e direitos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, inclusive mediante a transferência de valores para as Contas de Livre Movimentação, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários e dos demais Documentos da Operação.

13.6.4. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário, temporariamente, ou à nova companhia securitizadora, conforme aplicável **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

13.7. No caso de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, 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, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.

13.8. Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e, apenas em caso de decisão exarada em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nesse sentido, **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme



aplicável, em relação a 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) descritos nesse Termo de Securitização ou aprovados em Assembleia Especial de Titulares de CRI e comprovadamente incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

14.1. Realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto no artigo 29, da Resolução CVM 60, em Assembleia Especial, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25, da Resolução CVM 60.

14.2. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como, subsidiariamente, o disposto na Resolução CVM 81 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, incluindo-se, sem limitação, os prazos prescricionais nela previstos.

14.3. Competência. Além de eventuais outras matérias de competência privativa previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela companhia securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, sendo certo que as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia especial de investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores;

(ii) alterações neste Termo de Securitização, ressalvado o disposto no artigo 25, parágrafos 3º e 4º, da Resolução CVM 60;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, da Resolução CVM 60, ou de quaisquer prestadores de serviços do Patrimônio Separado; e



(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar, inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI; **(b)** dação de ativos em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componente do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

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

14.4.1. O Agente Fiduciário poderá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI a qualquer momento, nos termos da regulamentação aplicável. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI, deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário.

14.5. Forma de Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

14.5.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I, do artigo 25, da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.5.2. Da convocação de Assembleias Especiais deve constar, no mínimo: **(i)** dia, local e hora em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; **(ii)** 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 Especial; e **(iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

14.5.3. Caso o Titular de CRI possa participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e



os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. As informações previstas neste item podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.6. Prazo para Realização. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias de diferença em relação à data da convocação, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI correlatos, cujo prazo será de 15 (quinze) dias, exceto se previsto de forma diversa neste Termo de Securitização e/ou na regulamentação aplicável.

14.7. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. A Assembleia Especial de Titulares de CRI será convocada toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e das Garantias, tiver de exercer ativamente os seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente às Devedoras e à Realiza. Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer o seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. O disposto acima não engloba as deliberações relativas a insuficiência de ativos do Patrimônio Separado e/ou insolvência da Securitizadora, hipóteses em que serão aplicadas as regras previstas na legislação aplicável e neste Termo de Securitização de forma que, caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

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

14.9. Instalação. Exceto se expressamente previsto de forma diversa neste Termo de Securitização, na legislação e/ou na regulamentação aplicáveis, a Assembleia Especial se instala com a presença de qualquer número de Titulares de CRI, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI correlatos, que deve ser instalada em primeira



convocação com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI.

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

14.11. Quóruns. Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI ou dos CRI em Circulação, a depender do quórum específico de deliberação.

14.12. Presença da Emissora e Titulares de CRI. A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes das Devedoras, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

14.14. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Agente Fiduciário; **(ii)** à Securitizadora; ou **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes, conforme previsto na legislação e regulamentação aplicáveis ao caso concreto.

14.15. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação e/ou na legislação ou regulamentação aplicáveis, as deliberações serão tomadas por Titulares de CRI que representem, em primeira ou em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, incluindo a orientação de voto da Emissora a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes da Cláusula 14.16 abaixo. Caso a deliberação da Assembleia Especial seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI correlatos, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.



14.16. Quóruns Qualificados. Sem prejuízo do disposto acima, às seguintes matérias, serão aprovadas, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação:

- (i)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI ou das Notas Comerciais, a Remuneração dos CRI e a amortização de principal (ou das Notas Comerciais);
- (ii)** ao prazo de vencimento dos CRI ou das Notas Comerciais;
- (iii)** qualquer alteração às Datas de Pagamento dos CRI e/ou à Ordem de Alocação de Recursos;
- (iv)** realização e/ou qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, ressalvadas as hipóteses previstas neste Termo de Securitização;
- (v)** alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (vi)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI, aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; ou
- (vii)** alterações nos Eventos de Vencimento Antecipado.

14.16.2. As aprovações relacionadas à aquisição de Novos Créditos Imobiliários, quando não estiverem enquadradas dentro dos Critérios de Elegibilidade, serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum de aprovação equivalente a 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

14.17. Formato das Assembleias Especiais. A Assembleia Especial poderá ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

14.17.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora 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.



14.17.2. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela companhia securitizadora antes do início da Assembleia Especial.

14.18. Dispensa de Formalidades. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.19. Dispensa de Assembleia Especial. As Partes concordam que este Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas da ANBIMA, B3 e/ou demais entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras aplicáveis, bem como de exigências cartorárias; **(ii)** decorrer de correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Devedoras, da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou dos prestadores de serviços do Patrimônio Separado, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos neste Termo de Securitização; ou **(v)** expressamente permitido neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação.

14.19.1. As alterações previstas na cláusula acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, nos termos do artigo 25, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60.

14.20. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

14.21. Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares de CRI serão encaminhadas pela Securitizadora somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE.

15. DESPESAS DA OFERTA



15.1. Despesas. Nos termos dos Lastros e deste Termo de Securitização, as Despesas com a Emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI são de responsabilidade das Devedoras e serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às Despesas Iniciais listadas no Anexo VIII serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais, na data de integralização, por conta e ordem das Devedoras; e **(ii)** as demais Despesas Recorrentes e Extraordinárias serão arcadas pelas Devedoras, conforme previstas no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.

15.1.1. As Devedoras deverão realizar o pagamento das Despesas dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido pela Securitizadora, observado que, caso as Devedoras não efetuem os pagamentos nos prazos solicitados, a Securitizadora poderá utilizar os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas, observado o previsto na Cláusula 11.7.2 acima referente a recomposição do Fundo de Despesas.

15.1.2. Sem prejuízo do previsto acima, caso as Devedoras não realizem o pagamento das Despesas, a Securitizadora poderá cobrar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 15.1.6 abaixo. Se os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para este fim.

15.1.3. Na hipótese da cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra as Devedoras e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida das Devedoras no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores, ou ainda, incorrido em função da atuação ordinária ou extraordinária do Agente Fiduciário que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido à dívida do Patrimônio Separado, na forma do parágrafo 3º, do artigo 13, da Resolução CVM 17.

15.1.4. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a



realizar a compensação de eventual Remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas.

15.1.5. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

15.1.6. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelas Devedoras não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

15.1.7. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleia especial de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelas Devedoras. Será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, limitado a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais.

16. PUBLICIDADE

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

16.2. As publicações das Assembleias Especiais serão realizadas na forma da Cláusula 16.1 acima.

16.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.



17. REGISTROS E DECLARAÇÕES

17.1. Registro deste Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 26, da Lei 14.430.

17.2. Declaração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo III a este Termo de Securitização, em relação à custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos Comprobatórios Custodiante.

17.3. Declaração de Instituição do Regime Fiduciário. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, no Anexo IV do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Emissora com relação à instituição do Regime Fiduciário.

17.4. Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses. O Agente Fiduciário não possui relação com a Emissora e/ou as Devedoras que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do Anexo V deste Termo de Securitização.

18. COMUNICAÇÕES

18.1. Comunicações. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência dos CRI:

Se para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

São Paulo, SP - CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle e Controladoria e Backoffice

Tel.: 55 (11) 3074-4900

e-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Se para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

São Paulo, SP - CEP 05425-020

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

e-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) /



vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

18.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando **(i)** entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio; ou **(ii)** por correio eletrônico (*e-mail*), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

18.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

18.4. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Securitização serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

18.5. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

18.6. Para fins deste Termo de Securitização, “VX Informa”, significa a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu *website* (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Fatores de Risco. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo XI deste Termo de Securitização.

19.2. Informações. Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

19.3. Divisibilidade. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de



Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.4. Indivisibilidade. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.5. Independência. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.6. Irrevogabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

19.7. Validade de Alterações Posteriores. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

19.8. A atuação do Agente Fiduciário e da Securitizadora limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60, respectivamente, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando isentos, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

19.9. 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.

19.10. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações



assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

19.11. Tratamento Tributário. Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo X deste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas no Anexo X deste Termo de Securitização 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.

19.12. Com exceção do quanto disposto no artigo 17, parágrafo 1º, da Lei 14.430, em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar as Devedoras, os Avalistas, os Titulares de CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, sendo certo que, eventual indenização fica limitada aos danos diretos comprovados, causados por dolo ou culpa grave da Securitizadora, e é limitada ao valor dos honorários efetivamente recebidos pela Securitizadora até o momento da indenização.

19.13. Proteção de Dados. As Partes estão cientes que haverá o compartilhamento dos dados pessoais de seus representantes para a formalização e realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

19.14. Assinatura Digital. As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

19.14.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Securitização poderão realizadas por meio eletrônico, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, parágrafo 1º,



da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

20.2. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Securitização.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam o presente Termo de Securitização, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 22 de outubro de 2025.

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.
Seguem páginas de assinaturas)*



Páginas de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



Anexo "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO I **DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Em atendimento ao artigo 2º, inciso V, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização e/ou nos respectivos Documentos da Operação.

CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 1 - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 23 de outubro de 2025.
--	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. ("Securitizadora" ou "Emissora")					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano					
CEP	01451-902	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS IV SPE LTDA. ("Devedora")					
CNPJ: 39.321.159/0001-43					
ENDEREÇO: Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista					
CEP	75.105-770	CIDADE	Anápolis	UF	GO

4. TÍTULO					
------------------	--	--	--	--	--



"*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da 2ª (Segunda) Emissão da Realiza Empreendimento Anápolis IV SPE Ltda.*", celebrado entre a Devedora, a **REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS X SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Anápolis, no Estado de Goiás, na Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista, CEP 75.105-770, inscrita no CNPJ sob o nº 42.892.678/0001-76 ("SPE Varandas Joy"), a **RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA II SPE - LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2369, Lídice, Loja 1, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 37.581.090/0001-61 ("SPE Bossa"), a **REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS III SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Anápolis, no Estado de Goiás, na Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista, CEP 75.105-770, inscrita no CNPJ sob o nº 36.982.375/0001-41, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("SPE Unique Tower", e, quando referida em conjunto com a SPE Varandas Joy e a SPE Bossa as "Garantidoras"), a Securitizadora, e na qualidade de Avalistas (i) **REALIZA CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92; (ii) **DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO**, brasileira, nascida em 20 de janeiro de 1978, casada sob regime de separação total de bens com o Sr. Gustavo Henrique Freitas Pimenta (inscrito no CPF sob o nº 030.761.836-64), empresária, inscrita no CPF sob o nº 043.350.456-03, com domicílio na Alameda João Gilberto, nº 327, bairro Solares da Gávea (loteamento F), na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38411-106 ("Daniela"); (iii) **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JÚNIOR**, brasileiro, nascido em 7 de julho de 1980, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Melina (conforme qualificada nos Lastros), empresário, inscrito no CPF sob o nº 013.476.516-83, com domicílio na Rua das Primulas, Jardins Milão, Q6, L4, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74885710 ("José Humberto Júnior"); (iv) **LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 25 de agosto de 1981, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Thaís (conforme qualificada nos Lastros), empresário, inscrito no CPF sob o nº 014.158.526-93, com domicílio na Alameda das Carambolas, nº 60, Jardim Paradiso, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-900 ("Luiz Gustavo"); e (v) **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 31 de janeiro de 1956, casado sob regime de comunhão universal de bens com a Sra. Conceição (conforme qualificada nos Lastros), empresário, inscrito no CPF sob o nº 273.518.316-53, com domicílio na Rua Antônio Francisco Rosa, nº 231, bairro Aclimação, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-064 ("José Humberto"), em 22 de outubro de 2025 ("Termo de Emissão Varandas Clube"). Esta CCI é representativa da totalidade dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais, da série única, da 2ª (segunda) emissão da Devedora ("Notas Comerciais Varandas Clube").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na data de emissão das Notas Comerciais Clube.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL DESTINAÇÃO:

Matrícula	RGI	Endereço com CEP
111.719	2º Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis, Estado de Goiás	Vila Formosa, CEP 75115-490, Município de Anápolis, Estado de Goiás
167.356	Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, Estado de Minas Gerais	Avenida Lapa do Lobo, nº 1250, Bairro Granja Marileusa, CEP 38406-644, cidade Uberlândia, Estado de Minas Gerais

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	As Notas Comerciais Varandas Clube terão prazo de vencimento de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão.
Atualização Monetária	O valor nominal unitário das Notas Comerciais Varandas Clube ou o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Varandas Clube não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Varandas Clube ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes, em cada período de capitalização, a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br), acrescidos exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Data de Emissão	23 de outubro de 2025.
Data de Vencimento	21 de outubro de 2030.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais Varandas Clube e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela SPE Varandas Clube, independentemente de qualquer



	aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados diariamente, tendo por base 21 (vinte e um) Dias Úteis ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão Varandas Clube, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado em parcela única (<i>bullet</i>), na Data de Vencimento.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão Varandas Clube, a Remuneração será paga mensalmente, sempre nas datas previstas no cronograma de pagamento das Notas Comerciais Varandas Clube previsto no Termo de Emissão Varandas Clube.
Local de Pagamento	Os pagamentos relativos às Notas Comerciais Varandas Clube serão pagos diretamente na Conta do patrimônio separado dos CRI, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), sob o nº 42895-8, na agência nº 7307.
Garantias	A CCI é emitida sem garantia real imobiliária e com garantia fidejussória.

* * * * *



Anexo "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO II **CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Os Novos Créditos Imobiliários serão passíveis de aquisição pela Securitizadora, de acordo com o disposto nos Lastros e neste Termo de Securitização, desde que a subscrição dos CRI ocorra durante o prazo de duração da Oferta de distribuição dos CRI, haja concordância e disponibilidade financeira por parte do(s) Investidor(es) em uma nova integralização de CRI e que referidos créditos imobiliários atendam de forma integral e cumulativa aos critérios de elegibilidade indicados abaixo ("Critérios de Elegibilidade"):

- (i)** deverão ser decorrentes de notas comerciais emitidas pelas SPEs Emitentes, ou por outras empresas do grupo econômico da Realiza; e
- (ii)** conclusão da atualização ou da diligência jurídica completa, conforme aplicável, relativas às respectivas SPEs Emitentes realizada pelos assessores legais contratados para tanto, em termos satisfatórios à Securitizadora, e a seu exclusivo critério.



Anexo "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO III **DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme o contexto requeira), na qualidade de instituição custodiante das cédulas de crédito imobiliário ("CCI"), representativas dos Créditos Imobiliários listados no Anexo I ao Termo de Securitização (conforme definido abaixo), **DECLARA** que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) cópia em formato digital assinada de cada um dos Documentos Comprobatórios Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização), sendo certo que, nesta data, nos termos do artigo 17, inciso X, da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definida), os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, no valor equivalente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), encontram-se devidamente vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários, da 102ª (centésima segunda) emissão da Securitizadora, tendo sido instituído, conforme disposto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*", celebrado entre a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), código 338, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora") e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.

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



Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

Os termos utilizados com inicial maiúscula neste instrumento e aqui não definidos terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, [data].

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Anexo "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO IV **DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), código 338, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"), declara, na qualidade de emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da série única da sua 102ª (centésima segunda) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atender o artigo 24, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e do inciso VIII, do artigo 2º, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), declara, que:

(a) agiu, em conjunto com os assessores legais da Oferta, com cautela e com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar a suficiência, a veracidade, a precisão, a consistência e a atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização"), permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;



(c) o Termo de Securitização contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, a respeito dos CRI, da Emissora, das Devedoras e dos Avalistas e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

(d) o Termo de Securitização foi elaborado com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CVM 160 e à Resolução da CVM 60.

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

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

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, [data].

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



Anexo "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO V
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020 CNPJ nº 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA CPF nº: 009.635.843-24
--

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 102ª (Centésima Segunda) Número de Séries: Única Emissor: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. Quantidade: até 110.000 (cento e dez mil) Forma: Nominativa escritural.

Declara, nos termos do artigo 6º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9, da Resolução CVM 17.

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

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da



presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, [data].

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Anexo "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO VI **DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), código 338, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de companhia securitizadora registrada na categoria S1, emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 102ª (centésima segunda) emissão, em série única ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM nº 160, vem **DECLARAR** que encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 338, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*".

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

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, [data].

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



Anexo "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO VII
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – VARANDAS CLUBE

Tabela 1 – Identificação do Empreendimento

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Realiza Empreendimento Anápolis X SPE Ltda. (Varandas Joy)	Vila Formosa, CEP 75115-490, Município de Anápolis, Estado de Goiás	Matrícula nº 111.719 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis, Estado de Goiás	Não	Não	Sim
Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia II SPE - Ltda. (Bossa)	Avenida Lapa do Lobo, nº 1250, Bairro Granja Marileusa, CEP 38406-644, cidade	Matrícula nº 167.356, no Cartório do 1º Ofício de Registro	Não	Não	Sim



	Uberlândia, Estado de Minas Gerais	de Imóveis de Uberlândia, Estado de Minas Gerais			
--	------------------------------------	--	--	--	--

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos no Empreendimento Bossa e no Empreendimento Varandas Joy

2.1. Empreendimento Bossa e Empreendimento Varandas Joy

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto (R\$) (A)	Gastos já realizados no Empreendimento até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento (R\$) (C=A-B)	Valores a serem destinados ao Empreendimento em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a Serem alocados no Empreendimento (R\$) (E=C-D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Varandas Joy	Obras	R\$ 58.434.230	R\$ 28.801.720	R\$ 29.632.510	R\$20.000.000	R\$ 9.632.510	R\$ 5.000.000,00	33%
Bossa	Obras	R\$ 54.446.480	R\$ 7.546.720	R\$ 46.899.760	R\$20.450.366	R\$ 26.449.393	R\$10.000.000,00	67%



(*) Os percentuais acima indicados do Empreendimento Bossa e do Empreendimento Varandas Joy, conforme o caso, foram calculados com base no Valor Total da Emissão das Notas Comerciais Varandas Clube, qual seja, R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

2.2. Empreendimento vinculado a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Varandas Joy	Não	N/A	N/A
Bossa	Não	N/A	N/A

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos das Notas Comerciais Varandas Clube (Semestral) ao Empreendimento Bossa e ao Empreendimento Varandas Joy

Total de recursos desta Emissão a serem alocados (destinados) ao Empreendimento Bossa e ao Empreendimento Varandas Joy em cada semestre (R\$):

Ano / Semestre	1º Semestre (R\$)	2º Semestre (R\$)	Total (R\$)
2025	R\$ 0,00	R\$ 2.250.000,00	R\$ 2.250.000,00
2026	R\$ 3.300.000,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 7.800.000,00
2027	R\$ 4.200.000,00	R\$ 750.000,00	R\$ 4.950.000,00
TOTAL (R\$)			R\$ 15.000.000,00

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma



tentativo, não será necessário aditar qualquer Documento da Operação.

No último ano, a SPE Varandas Clube, a SPE Bossa e a SPE Varandas Joy empregaram em empreendimentos imobiliários por elas titularizados e para o desenvolvimento de atividades previstas em seus respectivos objetos sociais o valor de aproximadamente R\$ 21.435.750,00 (vinte um milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil e setecentos e cinquenta reais). Isso demonstra a capacidade da SPE Varandas Clube, da SPE Bossa e da SPE Varandas Joy em realizar a destinação de recursos no prazo previsto no Termo de Emissão Varandas Clube, conforme previsto na alínea “vi” do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA SPE VARANDAS CLUBE, DA SPE BOSSA E DA SPE VARANDAS JOY DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.



Anexo "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO VIII **DESPESAS**

Despesas Iniciais (flat):

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral
Estruturação	Habitasec	R\$ 50.000,00	12,15%	R\$ 56.915,20
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56
Assessor Legal Coordenador	Cascione	R\$ 201.025,00	6,15%	R\$ 214.198,19
Registro CRI	B3	0,0230% do CRI	0,00%	R\$ 25.300,00
Registro CCI	B3	0,0030% do CRI	0,00%	R\$ 3.300,00
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 33.000,00
Implantação do CRI	Vórtx	R\$ 4.000,00	14,25%	R\$ 4.664,72
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 17.000,00	14,25%	R\$ 19.825,07
Registro CCI	Vórtx	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Custodiante	Vórtx	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
Escriturador NC	Vórtx	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R\$ 10.441,00
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R\$ 1.490,00
Avaliação Inicial	FMF	R\$ 3.600,00	6,00%	R\$ 3.816,00
Consultoria	Vincere	R\$ 200.000,00	0,00%	R\$ 200.000,00
Total				R\$ 610.904,49

Despesas recorrentes:



Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
Escrituração	Itaú	R\$ 250,00 por mês	0,00%	R\$ 250,00
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 79,00 por mês	0,00%	R\$ 79,00
Auditoria	Diversos	R\$ 320,00 por mês	0,00%	R\$ 320,00
Contabilidade	Diversos	R\$ 220,00 por mês	0,00%	R\$ 220,00
Liquidante	B3	R\$ 500,00 por mês	0,00%	R\$ 500,00
Custodiante	Vórtx	R\$ 6.000,00 por ano	14,25%	R\$ 6.997,08
Escriturador NC	Vórtx	R\$ 3.000,00 por ano	14,25%	R\$ 3.498,54
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 17.000,00 por ano	14,25%	R\$ 19.825,07
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.000,00 por mês	12,15%	R\$ 4.553,22
Agente de Monitoramento	FMF	R\$ 600,00 por mês	6,00%	R\$ 638,30
Estimativa Total Mês				R\$ 39.407,94



Anexo "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO IX
OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

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

Tipo	Emissor	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI1J1	22400000	22400	IPCA + 10,5000 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI3E8	40000000	40000	CDI + 1,5000 %	1	153	19/06/2019	25/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI3H1	1,8E+08	179780	IPCA + 6,0000 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel,



											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI4H9	41884000	41884	IPCA + 6,5000 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI4I7	10471000	10471	IPCA + 14,0000 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI4J5	63000000	63000	IPCA + 6,2500 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI4M9	30000000	30000	IPCA + 12,0000 %	1	183	20/12/2019	21/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI4S6	6500000	6500	IPCA + 13,0000 %	1	200	15/06/2020	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	BRHBSCCRI4T4	6500000	6500	IPCA + 14,0000 %	1	201	15/06/2020	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,



	S.A										Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI4U2	6500000	6500	IPCA + 15,9000 %	1	202	15/06/2020	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI5A1	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI5B9	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI5C7	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI5J2	15000000	15000	IPCA + 8,5000 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI5L8	10300000	10300	IPCA + 14,0000 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI5Q7	2000000	20000	IPCA + 12,0000 %	1	220	09/12/2020	15/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI5R5	33611000	33611	IPCA + 7,8500 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI5N4	33000000	33000	IPCA + 7,5000 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI5T1	9500000	9500	IPCA + 8,5000 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI5V7	2500000	2500	IPCA + 8,5000 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos



											Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI5Y1	40000000	40000	IPCA + 9,0000 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI5Z8	9203000	9203	IPCA + 14,0000 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI601	9203000	9203	IPCA + 14,0000 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI619	9204000	9204	IPCA + 14,0000 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI668	20000000	20000	IPCA + 8,5000 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI6B7	10000000	10000	IPCA + 9,5000 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo,



											Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI6C5	4700000	4700	IPCA + 9,5000 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI6D3	6100000	6100	IPCA + 9,5000 %	1	253	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI6E1	7400000	7400	IPCA + 9,5000 %	1	254	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI6F8	5800000	5800	IPCA + 9,5000 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI6G6	3000000	3000	IPCA + 9,5000 %	1	256	22/04/2021	21/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	BRHBSCCRI6H4	26000000	26000	IPCA + 7,5000 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação



	S.A										Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI6J0	1E+08	100000	IPCA + 6,0000 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI6I2	45000000	45000	IPCA + 8,0000 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI6M4	9000000	9000	12,5%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI6Q5	1,25E+08	124966	IPCA + 5,0000 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI6R3	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos



											Creditorios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI6S1	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI759	24800000	24800	IPCA + 8,5000 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI767	27100000	27100	IPCA + 8,5000 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7F6	9335000	9335	IPCA + 11,2500 %	1	279	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7G4	3500000	3500	IPCA + 11,2500 %	1	280	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca



											de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7H2	3500000	3500	IPCA + 11,2500 %	1	281	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7I0	3665000	3665	IPCA + 11,2500 %	1	282	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7J8	6400000	6400	IPCA + 11,2500 %	1	283	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7K6	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	284	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca



											de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI791	30000000	30000	IPCA + 7,0000 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7L4	89800000	89800	IPCA + 9,0000 %	1	285	22/09/2021	25/06/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7A7	20000000	20000	IPCA + 7,0000 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7N0	11500000	11500	IPCA + 13,0000 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7O8	11500000	11500	IPCA + 13,0000 %	1	313	10/12/2021	21/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI452	7000000	7000	IPCA + 10,0000 %	1	295	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI460	6500000	6500	IPCA + 10,0000 %	1	296	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7P5	6500000	6500	IPCA + 10,0000 %	1	297	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7Q3	4500000	4500	IPCA + 10,0000 %	1	298	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7R1	3278000	3278	IPCA + 10,0000 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão



											Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7S9	7000000	7000	IPCA + 13,0000 %	1	300	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7T7	6500000	6500	IPCA + 13,0000 %	1	301	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7U5	6500000	6500	IPCA + 13,0000 %	1	302	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI7V3	4500000	4500	IPCA + 13,0000 %	1	303	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	BRHBSCCRI7W1	3278000	3278	IPCA + 13,0000 %	1	304	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



	S.A										Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI890	5200000	5200	IPCA + 14,0300 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI8A5	4900000	4900	IPCA + 14,0300 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI8B3	4900000	4900	IPCA + 14,0300 %	1	323	07/01/2022	25/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI809	38000000	38000	IPCA + 7,5000 %	1	325	18/01/2022	15/07/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Seguro



CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI825	6500000	6500	IPCA + 12,6825 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI882	57000000	57000	IPCA + 9,0000 %	1	329	10/02/2022	20/01/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI8L2	10000000	10000	IPCA + 13,0000 %	1	341	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI8M0	7500000	7500	IPCA + 13,0000 %	1	342	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI8N8	7500000	7500	IPCA + 13,0000 %	1	343	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	5000000	5000	IPCA + 13,0000 %	1	344	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária	



										de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	5000000	5000	IPCA + 13,0000 %	1	345	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	5000000	5000	IPCA + 13,0000 %	1	346	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI8X7	85000000	85000	CDI + 3,0000 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI8Z2	16800000	16800	IPCA + 9,5000 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI908	4200000	4200	IPCA + 12,0000 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI9D7	20000000	20000	IPCA + 9,2000 %	14	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI9E5	11300000	11300	CDI + 4,0000 %	15	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI9J4	12000000	12000	CDI + 7,0000 %	1	347	22/07/2022	19/11/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI9K2	58420000	58420	IPCA + 9,2500 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI9L0	76125000	76125	8,5%	6	1	05/10/2022	24/10/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI9M8	55875000	55875	3,5%	6	2	05/10/2022	24/10/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI9P1	16689000	16689	CDI + 5,5000 %	18	1	31/10/2022	23/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão



											Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI9Q9	15322000	15322	CDI + 5,5000 %	18	2	31/10/2022	23/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI9R7	17750000	17750	5,5%	18	3	31/10/2022	31/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI9S5	17750000	17750	CDI + 5,5000 %	18	4	31/10/2022	31/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI9O4	13500000	13500	CDI + 7,5000 %	1	332	28/10/2022	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRI9U1	1,2E+08	120000	CDI + 3,0000 %	22	1	09/12/2022	29/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC	BRHBSCCRI9Z0	25000000	25000	CDI + 7,0000	1	334	14/02/2023	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária



	SECURITIZADORA S.A				%						de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIA35	48652000	48652	IPCA + 12,0000 %	1	333	12/04/2023	15/05/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIA84	4500000	4500	IPCA + 53,8000 %	1	348	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIA92	4500000	4500	53,8%	1	349	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIA5	4500000	4500	IPCA + 5,3800 %	1	350	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	CONTAX	45973331	135	IPCA + 7,1215 %	1	8	19/09/2014	31/12/2099	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIA4W8	25000000	25000	CDI + 8,5000 %	1	93	11/05/2020	30/01/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	BRHBSCCRIA3	7850000	7850	IPCA + 10,6800 %	30	1	23/08/2023	21/11/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



	S.A										Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIAIE7	40000000	40000	10%	33	ÚNICA	27/09/2023	15/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIAHO	8877000	8877	12%	31	ÚNICA	24/10/2023	22/10/2038	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIAIE8	1E+08	100000	CDI + 3,0000 %	40	ÚNICA	13/11/2023	29/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIAL2	1E+08	100000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	17/11/2023	16/11/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIAIAK4	80000000	80000	12,8439%	43	ÚNICA	24/11/2023	26/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	54000000	54000	IPCA + 11,0000 %	41	1	27/11/2023	27/11/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de	



	S.A									Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIZ2	17469000	17469	IPCA + 12,0000 %	29	ÚNICA	15/02/2024	21/01/2039	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIB18	27265000	27265	CDI + 2,0000 %	51	1	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIB26	20511000	20511	CDI	51	2	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIB34	1,65E+08	164898	12,5908%	51	3	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIB42	37326000	37326	7,704%	51	4	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC	BRHBSCCRIB59	6000000	6000	IPCA +	1	353	15/03/2024	26/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária



	SECURITIZADORA S.A				10,0000 %						de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIB67	6000000	6000	IPCA + 13,0000 %	1	354	15/03/2024	26/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIBA3	95000000	95000	IPCA + 11,0000 %	55	ÚNICA	12/04/2024	15/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIBF2	60000000	60000	3,75%	52	ÚNICA	09/05/2024	26/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIBQ9	60000000	60000	10%	63	ÚNICA	30/08/2024	28/10/2040	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIBS5	1,02E+08	102830	CDI + 8,0000 %	70	ÚNICA	23/09/2024	28/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	HABITASEC	BRHBSCCRA038	50000000	50000	CDI + 5,5000	69	1	06/11/2024	07/11/2029	Adimplente	Fiança



	SECURITIZADORA S.A				%						
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRA046	8000000	8000	CDI	69	2	06/11/2024	07/11/2029	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIC09	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	75	1	27/11/2024	28/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRIC74	1E+08	100000	CDI + 3,0000 %	79	ÚNICA	19/12/2024	28/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRICD5	7850000	7850	IPCA + 14,6800 %	30	2	23/08/2023	21/11/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRICE3	50000000	50000	CDI + 3,0000 %	86	ÚNICA	18/03/2025	27/02/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRICJ2	2,5E+08	250000	IPCA + 10,5000 %	80	1	28/03/2025	26/03/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,



											Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRICL8	47000000	47000	IPCA + 9,5000 %	80	2	12/05/2025	26/03/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRICK0	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	80	3	12/05/2025	26/03/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRICT1	12000000	12000	9,5%	93	1	20/08/2025	22/08/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRICU9	8000000	8000	IPCA + 10,0000 %	93	2	21/08/2025	22/08/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRICV7	6000000	6000	IPCA + 9,5001 %	93	3	22/09/2025	22/08/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo



CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRICW5	4000000	4000	IPCA + 10,0001 %	93	4	23/09/2025	20/08/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRICX3	6000000	6000	IPCA + 9,5002 %	93	5	22/10/2025	22/08/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRICY1	4000000	4000	IPCA + 10,0002 %	93	6	23/10/2025	22/08/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRID08	15000000	15000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	02/09/2025	29/08/2028	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	BRHBSCCRICZ8	50000000	50000	IPCA + 10,5000 %	95	ÚNICA	29/08/2025	29/09/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança





Anexo "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO X

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas 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 que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas neste Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

1.1. Imposto sobre a Renda (IR):

Pessoas Jurídicas: a princípio, os rendimentos dos CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) 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 (iv) 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 de alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

IRRF – Antecipação: o IRRF, calculado com base nas alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IRPJ devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL.



Regras específicas a depender do investidor: contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Dispensa de retenção: com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Tributação corporativa: não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos 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 (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota 15% (quinze por cento); e, (c) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento). As carteiras de fundos de investimentos (exceto FII e FIAGRO, que possuem regras específicas) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754/2023). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução Normativa nº 1.585 em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução Normativa nº 1.585).

Pessoas físicas: para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei



11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585).

Tributação exclusiva na fonte: pessoas jurídicas não submetidas ao lucro real, presumido ou arbitrado, inclusive isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981 e artigo 15, parágrafo 2º da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei nº 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor).

PIS/COFINS: para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas, ainda que parcialmente, de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores). Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, não haverá incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta operacional e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial e podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Deduções no cálculo de PIS/COFINS: pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos podem deduzir as despesas



da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

1.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior para Fins Fiscais

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Pessoas físicas: os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), estão atualmente isentas de IRRF, de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa nº 1.585.

Investidores Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13: rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, não são sujeitos à tributação no Brasil.

1.1.2. Investidores residentes em JTF

Caso os demais investidores (que não sejam pessoas físicas) sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) 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 (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceito de JTF: nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas,



à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, de 4 de junho de 2010, as jurisdições consideradas como JTF.

1.2. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

1.2.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13, 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 dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração.

1.2.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. 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 transações ocorridas após este eventual aumento.

Alterações legislativas: por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.



Anexo "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO XI **FATORES DE RISCO**

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pelas Devedoras, pelos Avalistas no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um Efeito Adverso Relevante sobre a Emissora, as Devedoras e/ou os Avalistas, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, das Devedoras e/ou dos Avalistas, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

A PRESENTE OFERTA NÃO FOI OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA PELA CVM E/OU PELA ANBIMA, TENDO SIDO REGISTRADA PERANTE A CVM POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26,



INCISO VIII, ALÍNEA "A", DA RESOLUÇÃO CVM 160, SENDO DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. NESSE SENTIDO, FOI DISPENSADA A ELABORAÇÃO E DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA COM RELAÇÃO À OFERTA.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um Efeito Adverso Relevante sobre a Emissora, as Devedoras e/ou os Avalistas. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

RISCOS MAIORES

1. RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos CRI pelo Agente Fiduciário

No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI. Assim, o Agente Fiduciário é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos CRI, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos CRI por parte do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos CRI, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário de Certificados de Recebíveis Imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o seu vencimento.

Os CRI estão sujeitos a restrições de negociação

Nos termos do artigo 86, II da Resolução CVM nº 160, os CRI poderão ser negociados em mercados regulamentados, podendo a revenda ser destinada livremente entre Investidores



Profissionais. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 43-A da Resolução CVM 60, fica dispensado o cumprimento do limite de exposição previsto no caput do artigo 43-A da Resolução CVM 60, na medida em que os CRI serão destinados à subscrição e negociação exclusivamente por Investidores Profissionais. Não será admitida a negociação dos CRI por Investidores Qualificados ou pelo público investidor em geral.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por Titulares dos CRI que representem os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

Ausência de coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos investidores dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento das Notas Comerciais, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos detentores dos CRI.

Risco relacionado a tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por Titulares dos CRI pessoas físicas residentes no país estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, incluindo a possibilidade de uma reforma tributária geral relacionada à tributação brasileira, 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, incluindo, sem limitação, em decorrência de eventual descaracterização do lastro dos CRI como crédito imobiliário, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares dos CRI.



Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar ou determinar a antecipação dos pagamentos ou resgate antecipado dos CRI

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ensejará o resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares dos CRI.

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, em particular nas emissões lastreadas em créditos imobiliários assim caracterizados pela sua destinação, tal como a presente Emissão de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos, inclusive perda do benefício fiscal consubstanciado na isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida pelos CRI.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pelas CCI. Falhas na constituição ou formalização dos Termos de Emissão, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessário, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, acarretando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora

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

Recente desenvolvimento das operações de securitização

A securitização é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei 14.430 criou um



marco legal para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de operações de securitização nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação patrimonial e dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores Profissionais, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores Profissionais. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos. Ademais, em situações adversas envolvendo a Oferta, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

A Oferta será objeto de registro automático de distribuição perante a CVM e será registrada na ANBIMA apenas para fins de informação de base de dados da ANBIMA

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, e seguirá o rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. Além disso, a Oferta será registrada perante a ANBIMA apenas para fins de informação da sua base de dados, nos termos das regras expedidas pela ANBIMA, atualmente em vigor. Nesse sentido, todos os documentos relativos aos CRI e à Oferta, incluindo, sem limitação, este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, não foram e não serão objeto de revisão pela CVM ou pela ANBIMA. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM com a disponibilização de prospecto e lâmina, com os quais os investidores qualificados e o público investidor em geral do mercado de capitais possam estar familiarizados.

Os Investidores Profissionais interessados em investir nos CRI devem ter conhecimento sobre os mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir suas próprias pesquisas, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, suas atividades, situação financeira e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores Profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas sob o rito de registro ordinário de distribuição de valores mobiliários perante a CVM.

Não houve análise de classificação de risco dos CRI por agência independente



Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos ao emissor e/ou ao valor mobiliário avaliado são levados em consideração, tais como sua condição financeira, sua administração e seu desempenho. São analisadas, também, as características do valor mobiliário objeto da classificação de risco, assim como as obrigações assumidas por seu emissor e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira de seu emissor. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições do emissor de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado.

Alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, a não realização de análise de classificação de risco com relação aos CRI pode vedar a aquisição dos CRI por esses investidores, podendo vir a afetar negativamente o preço dessas CRI e sua negociação no mercado secundário, ocasionando prejuízos aos Titulares de CRI ou problemas de liquidez.

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado nas hipóteses de ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI-Over, bem como se ocorrer a sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial

Os CRI poderão ser objeto de resgate em razão da ausência de apuração e/ou divulgação, da extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI-Over, se não houver substituto legal para a Taxa DI-Over e acordo entre Emissora, as Devedoras e os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial sobre o novo parâmetro a ser aplicado. Os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência desse resgate antecipado, não havendo qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Risco relacionado à adoção da Taxa DI-Over para cálculo da Remuneração

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI-Over divulgada pela B3. Há a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI-Over não é válida como fator de remuneração dos CRI. Em se concretizando essa hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI-Over na remuneração dos CRI poderá conceder aos titulares dos CRI uma remuneração inferior à atual remuneração dos CRI, conforme o caso, prejudicando a rentabilidade dos CRI.



A limitação na execução das Garantias poderá afetar o recebimento do valor do crédito dos Titulares dos CRI

Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas Conjuntas, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares dos CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, à execução das Garantias. O Fundo de Juros, pode não ser suficiente para garantir o pagamento tempestivo e total dos CRI. A execução das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, na forma e ordem definida pelos Titulares dos CRI, observado o disposto nos Lastros e nos Contratos de Garantia. Os processos de excussão Garantias, tanto judicial quanto extrajudicial, poderão ser demorados e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI e da Emissora, tal como a assinatura e registro das Garantias nos respectivos cartórios competentes. Os processos de excussão Garantias, tanto judicial quanto extrajudicial, poderão prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetar negativamente os Titulares dos CRI, uma vez que não há como assegurar (i) o sucesso na excussão das Garantias, ou (ii) que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente, ou até mesmo parcialmente, todas as Obrigações Garantidas.

Risco de insuficiência das Garantias para fazer frente às Obrigações Garantidas Conjuntas

Os valores objeto das Garantias, em garantia das Obrigações Garantidas Conjuntas, dependerão do desempenho das Devedoras para o cumprimento das obrigações previstas nos Lastros. Existirá o risco de inadimplência, bem como o risco da ocorrência de eventos que afetem adversamente a prestação dos serviços pelas Devedoras. Assim, os valores que serão depositados na Conta Centralizadora ou eventual excutido em razão da execução das Garantias poderão ser insuficientes para a amortização integral do saldo do Valor Nominal Unitário ou da Remuneração dos CRI, bem como para a quitação integral das demais Obrigações Garantida Conjuntas, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de insuficiência do Aval

O processo de excussão do Aval, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI, podendo ainda o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos Créditos Imobiliários e, por consequência, dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Na eventual ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória e, por consequência, de um evento de resgate antecipado dos CRI, não há como assegurar o



sucesso na excussão do Aval, ou que o produto da excussão do Aval será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas Conjuntas, o que prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização do Aval, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e, conseqüentemente, prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e causando prejuízos adversos aos Titulares dos CRI. Nesse sentido, caso o Aval seja, total ou parcialmente, (i) objeto de questionamento judicial pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas e/ou qualquer sociedade integrante do seu grupo econômico; ou (ii) declarados inválidos, nulos ou inexequíveis, por qualquer instância ou tribunal, será configurado Evento de Vencimento Antecipado, hipótese em que a Emissora será obrigada a realizar o resgate antecipado dos CRI, contrariando as expectativas de retorno no investimento realizado nos CRI pelos Titulares de CRI.

Risco decorrente da inclusão de Novos Créditos Imobiliários

A vinculação de Novos Créditos Imobiliários à Emissão, será objeto de diligência jurídica e financeira por parte do Servicer, empresa terceirizada contratada pela Securitizadora, que deverão verificar o enquadramento destes créditos aos Critérios de Elegibilidade. Caso o Servicer não efetue com diligência esta auditoria, a performance dos créditos e qualidade da carteira lastro da operação poderá prejudicar a performance para cumprir com todas as obrigações dos CRI. A não inclusão de Novos Créditos Imobiliários em montante mínimo, que possibilite que os recebimentos sejam suficientes para pagamentos das despesas recorrentes do Patrimônio Separado, poderá eventualmente faltar recursos para pagamento integral das obrigações pecuniárias dos CRI, uma vez que as despesas são fixas e os recebimentos diminuem conforme os créditos vão sendo liquidados

Risco de perda do objeto do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Varandas Clube

A constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis Varandas Clube, conforme descrita no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Varandas Clube é um compromisso da cedente a ser cumprido somente após a quitação integral das obrigações decorrentes do Plano Empresário Varandas Clube. Portanto, não é possível precisar o momento em que tal garantia será constituída ou mesmo se tal garantia efetivamente será constituída nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Varandas Clube, o que pode prejudicar a capacidade da SPE Varandas Clube em manter o enquadramento da Razão de Garantia LTV Varandas Clube.

Riscos associados aos prestadores de serviços podem afetar negativamente a capacidade de pagamento da Emissora



A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades relacionadas à emissão dos CRI como auditoria, agente fiduciário, escriturador, agente de liquidação, dentre outros. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo recursos e poderá afetar adversa e negativamente os CRI ou os Titulares de CRI. Além disso, caso tais prestadores de serviços descumpram as suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de prestar de informações aos Titulares de CRI e defender os direitos dos Titulares de CRI assumidas pelo Agente Fiduciário, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados na satisfação de seus créditos.

Possibilidade de o Agente Fiduciário atuar como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, e das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Investidores Profissionais e os investidores de outras emissões da Emissora.

Risco relativo ao escopo limitado do processo de diligência legal

A auditoria legal conduzida pelo escritório especializado foi realizada com escopo limitado à SPE Varandas Clube em 18 de setembro de 2025, não abrangendo todos os aspectos relacionados à SPE Varandas Clube e/ou informações e documentos relativos à SPE Varandas Clube que os Investidores Profissionais possam julgar úteis ou necessários para tomar sua decisão de investimento. Assim, no processo de diligência legal, foram disponibilizados os documentos visando tão somente a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da SPE Varandas Clube para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar os seus documentos societários da SPE Varandas Clube necessários para a celebração dos Documentos da Operação; e (iii) analisar a certidão de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União em nome da SPE Varandas Clube, sendo certo que não foram analisados certidões, documentos societários ou contratos financeiros celebrados pelos Avalistas, pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora ou por quaisquer outras entidades envolvidas na Emissão, conforme aplicável. Não é possível garantir que questões não abarcadas pelo escopo destacado acima não existirão e não afetarão negativamente a capacidade financeira ou



operacional da SPE Varandas Clube, isto porque a auditoria legal não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão. Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria legal, o fluxo de pagamento dos CRI poderá sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Titulares de CRI quando da aquisição dos CRI.

É possível que decisões judiciais futuras prejudiquem a estrutura da Emissão e/ou a constituição e manutenção das Garantias

Decisões judiciais futuras podem ser contrárias ao disposto nos documentos da Oferta. Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI foi realizada com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas, podem afetar adversamente a estrutura da Emissão e/ou a constituição e manutenção das Garantias prestado, podendo gerar perda do capital investido pelos Titulares dos CRI e, portanto, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

2. RISCOS RELACIONADOS ÀS DEVEDORAS, ÀS GARANTIDORAS E AOS AVALISTAS

Os riscos a seguir descritos relativos às Devedoras, às Garantidoras e aos Avalistas podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial das Devedoras, das Garantidoras e dos Avalistas. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados às Devedoras, às Garantidoras e aos Avalistas devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto nas Devedoras e nos Avalistas, nesse sentido, com potencial impacto adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Termos de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação.

Risco em decorrência das condições econômicas e políticas no Brasil, a percepção dessas condições no mercado internacional e o impacto nos resultados das operações das Devedoras e sua condição financeira

A situação financeira e resultados operacionais das Devedoras às Garantidoras e dos Avalistas podem ser afetados pelas condições econômicas no país. Futuras reduções nas taxas de crescimento do Brasil podem afetar as condições da economia, do mercado imobiliário bem como o valor dos imóveis das Devedoras e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente sua estratégia de negócio, seus resultados operacionais bem como sua própria condição financeira. O governo brasileiro ocasionalmente faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, a economia, o mercado imobiliário e sobre as condições e



preços de mercado dos imóveis, afetando, conseqüentemente, os negócios, resultados operacionais e condição financeira das Devedoras por mudanças nas políticas, governamentais ou por regulamentações federais, estaduais ou municipais que envolvam ou afetem fatores como:

- eleições políticas;
- política monetária;
- taxas de juros;
- taxas de inflação;
- liquidez nos mercados internos de capital, empréstimos e crédito;
- controles de exportação e importação;
- taxas de câmbio e controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior;
- escassez de energia;
- instabilidade econômica e social; e
- outras eventualidades não listadas acima.

O cenário político do país pode influenciar no desempenho da economia brasileira e eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando, conforme o caso, na desaceleração econômica. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses e outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil, pode prejudicar as atividades e resultados operacionais das Devedoras e dos Avalistas. Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando assim o desempenho econômico brasileiro. Adicionalmente, qualquer falta de decisão do governo brasileiro para implementar mudanças em certas políticas ou regulamentos podem contribuir para a incerteza econômica dos investidores em relação ao Brasil e aumentar a volatilidade do mercado. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade das Devedoras e dos Avalistas de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, além disso podem afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.

A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios das Devedoras

A implementação dos empreendimentos e projetos das Devedoras está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, código de obras, uso e ocupação do solo, dentre outros. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público ou em



decorrência da interrupção ou imposição de restrições ao funcionamento de tais autoridades governamentais competentes em virtude de pandemias, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos das Devedoras, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre sua imagem, reputação, atividades e negócios. Ainda, a violação ou o descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das licenças, alvarás e autorizações aplicáveis poderá sujeitar as Devedoras e aos seus administradores a penalidades civis, administrativas e criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a conclusão e ocupação dos empreendimentos imobiliários bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta, dependendo da violação incorrida e de sua gravidade. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade das Devedoras de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

As Devedoras podem enfrentar problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários, o que poderá prejudicar sua reputação ou sujeitar as Devedoras à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão destes nos prazos determinados, sejam decorrentes das disposições contratuais com os clientes das Devedoras ou, ainda, da legislação aplicável, ou aqueles impostos pelo Poder Público, constituem fatores importantes para a reputação das Devedoras e, conseqüentemente, das vendas, resultados e crescimento das Devedoras. Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos das Devedoras, indisponibilidade em materiais e/ou de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados vícios construtivos depois da conclusão, as Devedoras podem estar sujeitas a ações judiciais cíveis propostas por adquirentes das unidades imobiliárias. Tais fatores também podem afetar a reputação das Devedoras, sujeitá-las ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, uma vez que as Devedoras são legalmente responsáveis por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos. A execução dos empreendimentos também pode sofrer atrasos devido à: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos ou falta no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, e/ou (x) restrições resultantes de pandemias, ou outros



acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários das Devedoras pode prejudicar a suas reputações e as vendas futuras das unidades imobiliárias. Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação das Devedoras em seus empreendimentos. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento de seu fluxo de caixa, o que pode aumentar para as Devedoras suas necessidades de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá resultar em aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim adversamente nas Devedoras sobre seus resultados. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade das Devedoras de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

As Devedoras poderão incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos

As atividades das Devedoras envolvem a incorporação, venda e construção de empreendimentos residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos das Devedoras, ressalta-se a duração dos trâmites internos para análise e aprovação das Prefeituras Municipais e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para as Devedoras em sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano, do uso e ocupação do solo e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de as Devedoras terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios das Devedoras e resultados operacionais de forma negativa. As Devedoras podem, ainda, incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) atraso no cronograma previsto para conclusão das obras, (iv) aumento de taxas de juros e (v) necessidade de regularização do terreno quanto a aspectos ambientais. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais das Devedoras. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na



capacidade das Devedoras de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários das Devedoras podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para as Devedoras

O processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários das Devedoras envolvem (i) a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; e (iii) a construção do empreendimento imobiliário. A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como (i) erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; (ii) falhas de engenharia e de execução das obras; e (iii) defeitos de matérias-primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pelas Devedoras que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais. Adicionalmente, tais falhas podem acarretar necessidade de dispêndios adicionais para regularização ambiental do terreno e remediar contaminações, situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralisação e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação das Devedoras. Além disso, de acordo com a legislação em vigor, as Devedoras devem garantir, perante os adquirentes de unidades imobiliárias, a solidez de seus empreendimentos imobiliários por prazo não inferior a cinco anos contados da conclusão do empreendimento imobiliário. Caso seja constatado qualquer defeito que comprometa a solidez dos empreendimentos imobiliários das Devedoras, as Devedoras podem incorrer em despesas inesperadas e substanciais, o que poderá ter um efeito adverso sobre a sua situação financeira, seus resultados operacionais e sua reputação, afetando-a adversamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade das Devedoras de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

As Devedoras podem não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais

As Devedoras não podem garantir que as coberturas de suas apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices das Devedoras, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, as Devedoras podem ser obrigadas ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades



comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas por suas apólices de seguro. Adicionalmente, quando do vencimento das atuais apólices de seguro das Devedoras, não tem como garantir que as Devedoras conseguirão renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros das Devedoras podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade das Devedoras de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos às Devedoras, às Garantidoras e aos Avalistas

As Devedoras, as Garantidoras e os Avalistas são ou podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses das Devedoras, aos interesses dos administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou ainda aos seus prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente a reputação, os negócios ou os resultados das Devedoras, das Garantidoras e dos Avalistas. O valor de provisões feitas pelas Devedoras, pelas Garantidoras e pelos Avalistas poderão ser inferiores ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade das Devedoras de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

As Devedoras, as Garantidoras e os Avalistas e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores

Eventual responsabilização das Devedoras, das Garantidoras e dos Avalistas por danos ambientais causados por seus fornecedores poderá afetar adversamente os resultados, imagem e reputação das Devedoras, das Garantidoras e dos Avalistas. Na esfera civil, a responsabilidade por danos ambientais tem natureza objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá ser atribuída a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Portanto, caso as empresas terceirizadas que prestam serviços para as Devedoras, as Garantidoras e os Avalistas (tais como supressão de vegetação e gerenciamento de resíduos) não atendam às exigências da legislação ambiental, as Devedoras, as Garantidoras e os Avalistas poderão ser considerados solidária ou subsidiariamente responsáveis pelos eventuais danos por elas causados. Neste cenário, as Devedoras, as Garantidoras e os Avalistas podem ser incluídas



no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e, eventualmente, ser obrigada a efetuar o pagamento de condenações judiciais e demais penalidades, incluindo medidas de reparação do dano ambiental, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades das Devedoras, das Garantidoras e dos Avalistas. Caso as Devedoras, as Garantidoras e os Avalistas sejam responsabilizadas por eventuais danos ambientais, seus resultados, imagem e reputação poderão ser adversamente afetados.

As Devedoras, as Garantidoras e os Avalistas poderão estar sujeitos à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, as Devedoras e os Avalistas poderão estar sujeitos a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências das Devedoras, das Garantidoras e dos Avalistas, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que, conseqüentemente, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento pode prejudicar a capacidade ou disponibilidade dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas das Devedoras e as obrigar a alterar as condições de financiamento que ofereceremos aos seus respectivos clientes

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários das Devedoras, afetando adversamente de forma significativa a condição financeira e resultado operacional das Devedoras. As mudanças nas políticas do CMN relativas à aplicação de recursos do Sistema Financeiro Habitacional, poderão reduzir a concessão de crédito aos compradores de imóveis. Caso ocorra tal redução, as Devedoras poderão ser obrigadas a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço de compra, o que resultaria no aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações. Tais eventos podem afetar adversamente a situação financeira das Devedoras, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e as Devedoras poderão perder a posição no mercado em certas circunstâncias

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços,



financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores e companhias de serviços imobiliários concorrem com as Devedoras (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns dos competidores das Devedoras podem dispor de mais recursos financeiros e em termos e condições mais favoráveis e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades em épocas de crise no mercado imobiliário, as atividades das Devedoras podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

RISCOS MÉDIOS

1. RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio e do disposto no artigo 27, § 4º, da Lei 14.430, não se pode afastar o risco de que eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão possar afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários e o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Manutenção de registro de companhia aberta

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

Ausência de auditoria legal e de opinião legal sobre os documentos públicos divulgados pela Emissora no âmbito da Oferta

Os documentos públicos divulgados pela Emissora, incluindo o Formulário de Referência da Emissora, não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta, tampouco foram analisados pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, de modo que não há



opinião legal com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e dos demais documentos públicos divulgados pela Emissora.

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 externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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 produtos financeiros. 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.

Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único, do artigo 28, da



Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o Patrimônio Separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio comum da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar o Titulares de CRI e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei 14.430.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Devedoras

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pelas Devedoras, nos termos dos Documentos da Operação, os quais são vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo 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, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos CRI pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

RISCOS MENORES

1. RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

As Notas Comerciais, representadas pelas CCI, constituem o Patrimônio



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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI, sendo que, caso os pagamentos das Notas Comerciais tenham sido realizados pelas Devedoras na forma dos Lastros, as Devedoras não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo eventuais ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e eventuais ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre as operações de securitização. Além disso, a redução da disponibilidade de crédito visando ao controle da inflação pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado das Devedoras.



Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um “efeito evicção” na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado à característica de “menor risco” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores

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

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

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



negativamente os Titulares dos CRI.

2. RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora, das Devedoras e/ou dos Avalistas podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas a nível federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, racionamento de energia elétrica, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário e medidas de cunho político, social, econômico pandemias, períodos de quarentena, *lockdown*, que ocorram ou possam afetar o País. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora, das Devedoras e/ou dos Avalistas e seus respectivos resultados operacionais e ativos. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, as Devedoras e/ou os Avalistas, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal, bem como mudança na forma de tributação brasileira, por meio de reforma tributária, que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares dos CRI, sendo certo que, neste caso, será respeitada a atribuição de responsabilidades por tributos prevista nos Documentos da Operação; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas. Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária



Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal ou pelo Banco Central do Brasil, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora, as Devedoras e/ou os Avalistas. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora, das Devedoras e/ou dos Avalistas.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez das Devedoras e/ou dos Avalistas, conseqüentemente, a qualidade de crédito dos CRI.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "risk-free" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores



mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas e/ou crises externas, pode impactar negativamente as atividades empresariais e a capacidade de pagamento das Devedoras e/ou dos Avalistas. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia global podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas ou entidades brasileiras.

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os nossos lucros

As matérias-primas básicas utilizadas por nós na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos por nós celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e conseqüentemente de nossa situação financeira. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer, o que pode afetar negativamente a situação financeira das Devedoras, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Riscos do ambiente macroeconômico internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados considerados emergentes, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o



desempenho econômico e financeiro do País. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América e a China, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos passados (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008 e as quebras em cadeias globais de suprimentos provocadas pela pandemia de Covid-19, pela guerra entre a Rússia e a Ucrânia e pelas demais guerras que ocorrem na atualidade), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.



Anexo "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO XII
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	23/10/2025		
1	24/11/2025	0,0000%	Sim
2	23/12/2025	0,0000%	Sim
3	22/01/2026	0,0000%	Sim
4	24/02/2026	0,0000%	Sim
5	24/03/2026	0,0000%	Sim
6	22/04/2026	0,0000%	Sim
7	22/05/2026	0,0000%	Sim
8	23/06/2026	0,0000%	Sim
9	22/07/2026	0,0000%	Sim
10	24/08/2026	0,0000%	Sim
11	22/09/2026	0,0000%	Sim
12	22/10/2026	0,0000%	Sim
13	24/11/2026	0,0000%	Sim
14	22/12/2026	0,0000%	Sim
15	22/01/2027	0,0000%	Sim
16	23/02/2027	0,0000%	Sim
17	23/03/2027	0,0000%	Sim
18	22/04/2027	0,0000%	Sim
19	24/05/2027	0,0000%	Sim
20	22/06/2027	0,0000%	Sim
21	22/07/2027	0,0000%	Sim
22	24/08/2027	0,0000%	Sim
23	22/09/2027	0,0000%	Sim
24	22/10/2027	0,0000%	Sim
25	23/11/2027	0,0000%	Sim
26	22/12/2027	0,0000%	Sim
27	24/01/2028	0,0000%	Sim
28	22/02/2028	0,0000%	Sim
29	22/03/2028	0,0000%	Sim
30	24/04/2028	0,0000%	Sim
31	23/05/2028	0,0000%	Sim
32	22/06/2028	0,0000%	Sim
33	24/07/2028	0,0000%	Sim
34	22/08/2028	0,0000%	Sim
35	22/09/2028	0,0000%	Sim
36	24/10/2028	0,0000%	Sim
37	22/11/2028	0,0000%	Sim

38	22/12/2028	0,0000%	Sim
39	23/01/2029	0,0000%	Sim
40	22/02/2029	0,0000%	Sim
41	22/03/2029	0,0000%	Sim
42	24/04/2029	0,0000%	Sim
43	22/05/2029	0,0000%	Sim
44	22/06/2029	0,0000%	Sim
45	24/07/2029	0,0000%	Sim
46	22/08/2029	0,0000%	Sim
47	24/09/2029	0,0000%	Sim
48	23/10/2029	0,0000%	Sim
49	22/11/2029	0,0000%	Sim
50	24/12/2029	0,0000%	Sim
51	22/01/2030	0,0000%	Sim
52	22/02/2030	0,0000%	Sim
53	22/03/2030	0,0000%	Sim
54	23/04/2030	0,0000%	Sim
55	22/05/2030	0,0000%	Sim
56	24/06/2030	0,0000%	Sim
57	23/07/2030	0,0000%	Sim
58	22/08/2030	0,0000%	Sim
59	24/09/2030	0,0000%	Sim
60	22/10/2030	100,0000%	Sim
