



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 257ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, cj. 92, CEP 01451-902, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma do 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, 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");

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

RESOLVEM as Partes firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 257ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" ("Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização" ou "Primeiro Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) em 03 de maio de 2021, foi celebrado o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 257ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização Original"), onde foram dispostas as



características, regras e condições para a oferta pública dos CRI, os quais foram objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, “Oferta Restrita” e “Operação”);

b) o item 5.1.1. do Contrato de Cessão, assim como o item 8.3.1. do Termo de Securitização Original previam que caso a Aura Vila Mascote fosse extinta, com a transferência da propriedade do Empreendimento para um fundo de investimento imobiliário, as obrigações de Recompra Compulsória Total, de Recompra Compulsória Parcial e/ou a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória previstas no Contrato de Cessão, passariam a ser suportadas por algum terceiro garantidor, sendo que, em qualquer hipótese, após prévia aprovação dos titulares dos CRI;

c) em 29 de julho de 2022, a totalidade das ações da Aura Vila Mascote foi transferida ao Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Desenvolvimento Urbano, inscrito no CNPJ sob o nº 40.011.234/0001-59 (“FII”) e em momento subsequente, o FII integralizou capital na Aura Vila Mascote que, por sua vez, utilizou os recursos na realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures por ela emitidas, com a consequente Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, que tinham por lastro, tanto as Debêntures, quanto os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação;

d) ainda, em 15 de setembro de 2022, a Aura Vila Mascote foi dissolvida, com a consequente liberação da Alienação Fiduciária de Ações e subsequente versão da propriedade do Empreendimento ao FII, que assumiu a totalidade dos direitos e obrigações da Aura Vila Mascote;

e) assim, no dia 27 de dezembro de 2022, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI (“Assembleia de Titulares dos CRI”), por meio da qual os Titulares dos CRI, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, dentre outras matérias, deliberaram pela: (i) não decretação da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários em razão da ocorrência do Evento de Inadimplemento previsto no item 4.1 (d) do Contrato de Cessão, uma vez que foi descumprida a obrigação de recomposição do Fundo de Reserva, bem como a concessão de prazo adicional para tanto até 28 de fevereiro de 2023; (ii)



não decretação da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários em razão da ocorrência do Evento de Inadimplemento previsto no item 4.1 (j) do Contrato de Cessão, uma vez que foi descumprida a obrigação de aprovação prévia pelos Titulares dos CRI da dissolução da Aura Vila Mascote, com a liberação da Alienação Fiduciária de Ações e versão da propriedade do Empreendimento ao FII, com a consequente ratificação da dissolução da Aura Vila Mascote, liberação da Alienação Fiduciária de Ações e versão da propriedade do Empreendimento ao FII; (iii) liberação da obrigação prevista na alínea “i” da cláusula 5.1.1 do Contrato de Cessão, qual seja, a constituição de fiança pelos cotistas do FII e/ou por terceiro garantidor; (iv) celebração do Aditamento ao Contrato de Cessão para, adicionalmente ao previsto no item “iii”, prever: (a) que eventual saldo remanescente no Fundo de Obras e Encargos após o término das Obras deverão ser transferidos pela Securitizadora à Locatária ou ao FII (na qualidade de sucessor da Aura Vila Mascote), conforme orientação da Consultora Especializada da Securitizadora; (b) que eventual excedente dos Créditos Imobiliários, após o pagamento da parcela mensal de juros e amortização dos CRI, bem como da recomposição do Fundo de Reserva (conforme previsto na Ordem de Alocação dos Recursos definida no Termo de Securitização), será devolvido ao FII (sucessor da Aura Vila Mascote), desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento ou Evento de Multa Indenizatória ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, a título de devolução parcial do Valor da Cessão, ao invés de ser utilizado na amortização extraordinária dos CRI, conforme originalmente previsto no Termo de Securitização; e (c) em consequência da dissolução da Aura Vila Mascote com a transferência do Empreendimento para o FII, será facultado ao FII, aos cotistas do FII e/ou qualquer terceiro adquirir(em) total ou parcialmente os Créditos Imobiliários, representados pela CCI 01, no estado em que se encontrarem caso ocorra qualquer um dos Eventos de Inadimplemento (“Aquisição Facultativa por Inadimplemento”); (v) realização de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel para prever: (a) a exclusão das Debêntures como uma das Obrigações Garantidas e adequação de que a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, sem que tenha sido realizada a Aquisição Facultativa por Inadimplemento, ou, ainda, o inadimplemento no pagamento da Multa Indenizatória e das demais obrigações pecuniárias do Cedente previstas no Contrato de Cessão resultam na execução da garantia; e, (b) adequação do valor dos Imóveis para fins do primeiro leilão; (vi) aditamento ao Termo de Securitização para: (a) excluir o conceito da Amortização Extraordinária –



Recursos Excedentes (conforme definida no Termo de Securitização) e prever que eventual excedente dos Créditos Imobiliários, após o pagamento da parcela mensal de juros e amortização dos CRI, bem como da recomposição do Fundo de Reserva (conforme previsto na nova Ordem de Alocação dos Recursos), desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento ou Evento de Multa Indenizatória ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, será devolvido ao FII (sucessor da Aura Vila Mascote) a título de devolução parcial do Valor da Cessão; (b) alterar o Anexo IX, que contemplará a nova curva de pagamento de juros e amortização dos CRI; e (c) além de outras adequações necessárias em vista da alteração dos Documentos da Operação; (vii) atualização legislativa dos Documentos da Operação com (a) a inclusão da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430/22”), naquilo que for aplicável, em substituição às referências à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/1997”); e (b) a substituição das Instruções CVM nºs 480/09, 539/13, 600/18 e 617/19, pelas Resoluções CVM nºs 30/21, 50/21, 60/21 e 80/22, naquilo que for aplicável; e (viii) realização de outros ajustes decorrentes dos mencionados nas alíneas “i” a “vii” desta Consideração Preliminar “e”;

f) em razão do exposto, na presente data, as Partes resolvem alterar alguns termos e condições previstos no Termo de Securitização Original e nos demais Documentos da Operação; e

g) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade, boa-fé e liberdade econômica.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização Original.



1.2. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, desde que conflitantes com termos já definidos no Termo de Securitização Original, terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

2.1. Resolvem as Partes, conforme descrito na Consideração Preliminar “e”, acrescentar e alterar disposições ao Termo de Securitização Original, de forma que passará a vigorar com a redação estabelecida no Anexo I deste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

2.2. As Partes desejam consolidar o Termo de Securitização com as alterações objeto deste Primeiro Aditamento, sendo que a versão consolidada do Termo de Securitização encontra-se anexa a este Primeiro Aditamento na forma do Anexo I e passa a vigorar, para todos os fins e efeitos, a partir da data de assinatura deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

3.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal



inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

3.3. O presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

3.4. Todas as alterações do presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, exceto pelo previsto na Cláusula 14.6.2 do Termo de Securitização.

3.5. Caso qualquer das disposições deste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

3.6. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

3.7. As Partes declaram e reconhecem, ainda, que (i) o presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.



3.8. Este Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização será assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes (inclusive suas testemunhas) reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou por certificação fora dos padrões ICP- BRASIL, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Para efeitos de contagem dos prazos previstos neste Contrato, será considerada a data disposta ao final deste Contrato, independentemente da data em que se der efetivamente a última assinatura eletrônica desde Contrato.

3.9. Este Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização será regido, interpretado e processado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

3.10. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização é firmado, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de abril de 2023.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)



(Página de Assinatura 1/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 257ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Daniela Angela Rodrigues
Assinado por: DANIELA ANGELA RODRIGUES;27717866803
CPF: 27717866803
Data/Hora da Assinatura: 24/04/2023 | 14:51:46 BRT
ICP
Brasil
1DA2B481851B4925843556C886ECE2FD

DocuSigned by:
Marcos Ribeiro do Valle Neto
Assinado por: MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO;30820041807
CPF: 30820041807
Hora de assinatura: 24/04/2023 | 09:44:59 BRT
ICP
Brasil
B3FB3F00AA5846AB979C4EBCCC937AA4



(Página de Assinatura 2/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 257ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Bruna Vasconcelos Monteiro
Assinado por: BRUNA VASCONCELOS MONTEIRO:35614047824
CPF: 35614047824
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2023 | 11:09:38 BRT
ICP-Brasil
7E9C0172C0974EAC8F23B22F3156A02C

DocuSigned by:
Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Assinado por: MARCIO LOPES DOS SANTOS TEIXEIRA:36926840881
CPF: 36926840881
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2023 | 18:37:12 BRT
ICP-Brasil
ABB27E2DBF7E4C5EAF28FBE1B876D0FE

Testemunhas:

DocuSigned by:
Natalia de Cassia Tozi Nascimento
Assinado por: NATALIA DE CASSIA TOZI NASCIMENTO:30496001876
CPF: 30496001876
Data/Hora da Assinatura: 28/04/2023 | 14:59:39 BRT
ICP-Brasil
FB5846F0975C492C9670983C4C11066E

Nome:

CPF/ME:

DocuSigned by:
Giovanna Valim dos Santos Alves
Assinado por: GIOVANNA VALIM DOS SANTOS ALVES:01233708171
CPF: 01233708171
Data/Hora da Assinatura: 24/04/2023 | 10:03:29 BRT
ICP-Brasil
C5CD8AE6ACF34A6E8E5DDDB9380F2598

Nome:

CPF/ME:



ANEXO I – TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 257ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, cj. 92, CEP 01451-902, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”, “Securitizadora” ou “Coordenadora Líder”); 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, 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”);

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como “Partes” e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como “Parte”;

RESOLVEM as Partes firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 257ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), mediante as seguintes cláusulas e condições.



II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

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

“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	Significa a alienação fiduciária dos sócios da Locadora contra a Locadora, seja em função da titularidade de ações da Locadora, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às ações da Locadora, que serão constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
“ <u>Aluguéis</u> ”:	Significa que, em contraprestação à aquisição dos Imóveis e à realização das Obras e aquisição dos Equipamentos, até o Limite de Investimento da Desenvolvedora Locadora, conforme especificado no Contrato de Locação, bem como à locação do



	Empreendimento para a Locatária, a Locatária se obrigou a pagar ao Locador, ou a seu cessionário, durante o Prazo de Locação, aluguel mensal, devido no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, conforme cronograma constante do Anexo III ao Contrato de Cessão, cujo valor será de R\$ 226.500,00 (duzentos e vinte e seis mil e quinhentos reais), atualizado monetariamente a cada período de 12 (doze) meses, contado de agosto de 2020, ou na menor periodicidade admitida em lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA, observados, ainda, o Desconto do Aluguel, nos termos e condições previstos no Contrato de Locação, conforme valores e periodicidades identificados no Anexo I do Contrato de Cessão, sendo certo que a primeira parcela do Aluguel será reajustada pelo IPCA, nos termos ora descritos, e que os novos reajustes serão realizados a cada período de 12 (doze) meses, contatos do pagamento da primeira parcela do Aluguel;
<u>“Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI”:</u>	É a amortização antecipada e obrigatória dos CRI, a ser realizada nas hipóteses previstas na Cláusula 6.1. desse Termo de Securitização;
<u>“Amortização Programada dos CRI”:</u>	É a amortização de principal incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI;
<u>“ANBIMA”:</u>	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar conj. A – Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;



<u>“Aquisição Facultativa”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no item 7.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Aquisição Facultativa por Inadimplemento”</u> :	Será facultado ao FII, aos cotistas do FII e/ou qualquer terceiro adquirir(em) total ou parcialmente os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, no estado em que se encontrarem, caso ocorra qualquer um dos Eventos de Inadimplemento;
<u>“Assembleia de Titulares de CRI”</u> :	É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização;
<u>“Aura Vila Mascote”</u> :	Significa a AURA VILA MASCOTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, 8º andar, conjunto 84, sala c, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 38.079.054/0001-67;
<u>“B3 (segmento CETIP UTVM)”</u> :	Significa a B3 S/A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 (segmento CETIP UTVM) , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
<u>“B3”</u> :	Significa a B3 S/A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM;



<u>“BACEN”</u> :	É o Banco Central do Brasil;
<u>“Banco Liquidante”</u> :	Significa o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
<u>“Boletim de Subscrição”</u> :	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;
<u>“CCI”</u> ou <u>“CCI 01”</u> :	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários - Locação, decorrentes do Contrato de Locação, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI e cujas principais características estão discriminadas no Anexo I do presente instrumento;
<u>“Cedente”</u> , <u>“Locador”</u> ou <u>“FI”</u> :	Significa o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL DESENVOLVIMENTO URBANO , inscrito no CNPJ sob o nº 40.011.234/0001-59, administrado pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (na qualidade de sucessor de todos os direitos e obrigações assumidos originalmente pela Aura Vila Mascote);
<u>“CETIP21”</u> :	É o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTM);
<u>“CNPJ/ME”</u> ou <u>“CNPJ”</u> :	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“Código ANBIMA”</u> :	É o <i>“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para</i>



	<i>Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ” vigente desde 03 de junho de 2019;
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”:	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
“ <u>Colocação Mínima</u> ”:	É a possibilidade de encerramento da Oferta com a distribuição de, no mínimo, o Valor Mínimo da Oferta;
“ <u>Compromisso de Venda e Compra do Imóvel III</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel</i> ”, firmado em 26 de março de 2021, com os Vendedores do Imóvel III (conforme definido no Contrato de Cessão), por meio do qual os Vendedores do Imóvel III prometeram vender o Imóvel III, pelo valor de R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) à vista, sob a condição suspensiva de conclusão satisfatória da auditoria jurídica do Imóvel III e à aquisição conjunta do Imóvel I, do Imóvel II e do Imóvel IV;
“ <u>Compromisso de Venda e Compra do Imóvel IV</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel</i> ”, firmado em 07 de abril de 2021, com o Vendedor do Imóvel IV (conforme definido no Contrato de Cessão), por meio do qual o Vendedor do Imóvel IV prometeu vender o Imóvel IV, pelo valor de R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) à vista, sob a condição suspensiva de conclusão satisfatória da auditoria jurídica do Imóvel IV e à aquisição conjunta do Imóvel III;
“ <u>Comunicado de Encerramento</u> ”:	O comunicado de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Securitizadora à CVM, na forma do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Comunicado de Início</u> ”:	O comunicado de início da Oferta a ser divulgado pelo



	Securitizadora à CVM, na forma do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Conta Centralizadora”:</u>	É a conta corrente nº 33833-0, agência nº 7307, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i> , firmado em 31 de maio de 2021, entre a Aura Vila Mascote (atualmente sucedida pelo FII, em vista da sua dissolução) e a Emissora, por meio do qual os Imóveis foram alienados fiduciariamente pela Aura Vilas Mascote em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como das demais Obrigações Garantidas, na forma da Lei nº 9.514/97 e da Lei nº 14.430/22, conforme aplicável;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , firmado em 03 de maio de 2021, conforme posteriormente aditado, entre a Aura Vila Mascote (atualmente sucedida pelo FII, em vista da sua dissolução) e a Emissora, por meio do qual a Aura Vila Mascote cedeu 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, de forma onerosa, para a Emissora, com vistas à emissão da CCI e à vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, à emissão dos CRI;
<u>“Contrato de Construção”:</u>	Tem o significado a ele atribuído no item 7.1., alínea “aa” deste Termo;
<u>“Contrato de Locação”:</u>	Significa o <i>“Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida (built-to-suit) e Outras Avenças – Loja St. Marche – Vila Mascote”</i> ,



	celebrado em 14 de agosto de 2020, conforme aditado, entre a Aura Vila Mascote (atualmente sucedida pelo FII, em vista da sua dissolução) na qualidade de locadora, e a Locatária, tendo por objeto a construção e locação dos Imóveis, nos termos do artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor;
<u>“Consultora Especializada da Securitizadora”:</u>	Significa a Mauá Capital Real Estate Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, enquanto esta última detiver vinculação direta na estrutura de gestão, decisão e/ou governança corporativa de veículo de investimento titular dos CRI. Na hipótese da Mauá Capital Real Estate Ltda. deixar de manter quaisquer dessas vinculações com os titulares dos CRI, notificará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, de modo que, a partir da data de recebimento de referida notificação, a Securitizadora ficará obrigada à convocar os titulares dos CRI, para discutirem e deliberarem em assembleia geral, sobre a contratação de agente de monitoramento de obras, que terá como escopo a análise e a aprovação de liberação de recursos depositados no Fundo de Obras e Encargos, que vierem a ser solicitados pela Emissora, bem como demais funções atribuídas à Consultora Especializada da Securitizadora, nos termos dos Documentos da Operação;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> ou <u>“Créditos Imobiliários - Locação”:</u>	Significa a totalidade do fluxo de Alugueis de todo o Prazo da Locação, observados os Descontos do Aluguel, ou seja, o fluxo de Alugueis (após dedução dos Descontos do Aluguel), devidos entre 23/06/2022 (inclusive) e 22/05/2032 (inclusive), cujos respectivos



	pagamentos são devidos no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente, da Multa Compensatória e de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Locatária ou titulados pelo Locador por força do Contrato de Locação, incluindo principal e acessórios, tais como, mas não limitados a, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, demais encargos contratuais e legais, garantias, seguros, penalidades, multas e/ou indenizações (inclusive em caso de desapropriação). Os Créditos Imobiliários – Locação serão representados pela CCI 01;
<u>“CRI em Circulação”</u> (para fins de quórum):	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Fiadora e o Cedente possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges ou pessoa direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
<u>“CRI”</u> :	São os CRI da 257ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos do artigo 6º da Lei nº 9.514/97 e dos artigos 20 ao 24 da Lei nº 14.430/22;
<u>“CVM”</u> :	É a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão”</u> :	03 de maio de 2021;
<u>“Data de Início do Prazo da Locação”</u> :	Data em que primeiro ocorrer um dos seguintes eventos: (i) o início das atividades da Locatária no Empreendimento, assim entendida a inauguração do Empreendimento ao público; ou (ii) 30 (trinta)



	dias após a Entrega Provisória da Obra, ressalvadas eventuais hipóteses de prorrogação, que dependerão de aprovação dos Titulares dos CRI;
<u>“Data de Integralização”:</u>	Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
<u>“Data de Pagamento”:</u>	Significa cada data para o pagamento da Remuneração, da Amortização Programada dos CRI e da eventual Amortização Extraordinária – Recursos Excedentes, descritas no <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Verificação”:</u>	É o dia 11 de cada mês;
<u>“Data de Vencimento dos CRI”:</u>	10 de julho de 2032;
<u>“Dia Útil”:</u>	Qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;
<u>“Descontos do Aluguel”:</u>	Significam os descontos de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês, durante os primeiros doze meses do Prazo da Locação;
<u>“Devolução Parcial do Valor da Cessão”:</u>	Tem o significado a ele atribuído no item 8.6.6 deste Termo;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”:</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>“Documentos da Operação”:</u>	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) o Contrato de Locação; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) este Termo de Securitização; (vi) os Boletins de Subscrição dos CRI; e (vii) os demais instrumentos



	celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta;
<u>“Emissão”</u> :	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 257ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u> :	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Empreendimento”</u> :	Os Imóveis, quando referidos em conjunto, após a realização das Obras e aquisição dos Equipamentos, alugado à Locatária nos termos do Contrato de Locação;
<u>“Encargos dos Imóveis”</u> :	Significam os custos diretos e indiretos inerentes à aquisição dos Imóveis, tais como comissão e custos de emolumentos cartorários, inclusive a título de reembolso de valores já pagos pelo Cedente aos Vendedores dos Imóveis, à manutenção dos Imóveis, os encargos dos Imóveis do período compreendido até o nono mês após a aquisição da propriedade de cada um dos Imóveis, assim como outros custos que venham a ser incorridos pela Aura Vila Mascote na gestão dos seus negócios, o que inclui, mas não se limita, a emolumentos da Junta Comercial, despachantes e outros custos que eventualmente venham a ser incorridos no âmbito da Operação;
<u>“Entrega Provisória da Obra”</u> :	Significa a entrega provisória da Obras pelo Locador à Locatária, a qual deverá ocorrer após a correção de todas as Pendências Relevantes (conforme definidas no Contrato de Locação) identificadas na vistoria inicial do Empreendimento e expedição do Habite-se e AVCB do Empreendimento. Na Entrega Provisória da Obra poderão ser apontadas as Pendências Permitidas (conforme definidas no Contrato de Locação) a serem corrigidas pelo Locador,



	até a Entrega Definitiva da Obra (conforme definidas no Contrato de Locação);
<u>“Equipamentos”:</u>	São os Equipamentos listados no Anexo V ao Contrato de Locação, a serem adquiridos pelo Locador e instalados pela Locatária no Empreendimento;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	Significa, 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 em 03 de maio de 2021, conforme posteriormente aditado, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, acima qualificados;
<u>“Escriturador”:</u>	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
<u>“Eventos de Aquisição Facultativa por Inadimplemento”:</u>	São os eventos que autorizam o FII a adquirir os Créditos Imobiliários – Locação, que estão descritos no item 4.3. do Contrato de Cessão e transcritos no item 7.3. deste Termo;
<u>“Eventos de Inadimplemento”:</u>	São os eventos que estão descritos no item 4.1. do Contrato de Cessão e transcritos no item 7.1. deste Termo;
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:</u>	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1. deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
<u>“Eventos de Multa Indenizatória”:</u>	São os eventos que resultam na obrigação de pagamento, pelo Cedente, da Multa Indenizatória, que estão descritos no item 4.4. do Contrato de Cessão e transcritos no item 7.4. deste Termo;



<u>“Fiadora”</u> :	Significa a HORTUS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 09.000.493/002-15, com sede na Avenida Manuel Bandeira, 291, Bloco D, 2º Andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
<u>“Fiança”</u> :	A fiança prestada pela Fiadora, em garantia das obrigações pecuniárias assumidas pela Locatária, e não cobertas pelo Seguro Fiança – Locação, conforme definido no Contrato de Cessão, nos termos do item 22.2. do Contrato de Locação;
<u>“Fundo de Liquidação”</u> :	Tem o significado a ele atribuído no item 8.6.5. deste Termo;
<u>“Fundo de Obras e Encargos”</u> :	Significa o montante que será depositado na Conta Centralizadora para a constituição de um fundo destinado ao pagamento dos Encargos dos Imóveis, à realização das Obras e à aquisição dos Equipamentos, até o Limite de Investimento da Desenvolvedora Locadora, conforme especificado no Contrato de Locação;
<u>“Fundo de Juros”</u> :	Significa o fundo que será constituído na Conta Centralizadora destinado ao pagamento da remuneração e amortização dos CRI até o momento a Data de Início do Prazo Locatício, com o consequente início do pagamento dos Aluguéis pela Locatária. O Fundo de Juros será composto com recursos oriundos do pagamento do Valor da Cessão;
<u>“Fundo de Reserva”</u> :	Significa o montante de R\$ 515.916,56 (quinhentos e quinze mil, novecentos e dezesseis reais e cinquenta e seis centavos), que será depositado na Conta Centralizadora para a constituição de um fundo destinado à realização de pagamentos de quaisquer despesas relativas ao CRI e/ou para pagamento das parcelas de remuneração e amortização, se for o caso, do CRI, caso ocorra eventual inadimplemento no pagamento do Aluguel pela Locatária



	e/ou em outra situação em que sua utilização seja necessária para evitar o inadimplemento dos CRI;
<u>“Garantias”</u> :	Significa, em conjunto, (i) a Fiança da Fiadora; (ii) os Seguros, quando contratados; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) quaisquer outras garantias, pessoais ou reais, seguros e mecanismos de garantia que vierem a ser constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das demais Obrigações Garantidas ou dos CRI, em cada caso, de acordo com os termos e condições previstos nos Documentos da Operação;
<u>“Governo Federal”</u> :	É o Governo da República Federativa do Brasil;
<u>“IGP-M”</u> :	É o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Imóvel”</u> ou <u>“Imóveis”</u> :	Significam o Imóvel I, o Imóvel II, o Imóvel III e o Imóvel IV, quando referidos em conjunto;
<u>“Imóvel I”</u> :	Significa o imóvel objeto da Matrícula nº 16.671, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
<u>“Imóvel II”</u> :	Significa o imóvel objeto da Matrícula nº 12.532, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
<u>“Imóvel III”</u> :	Significa o imóvel objeto da Matrícula nº 46.714, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
<u>“Imóvel IV”</u> :	Significa o imóvel objeto da Matrícula nº 48.168, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
<u>“Instituição Custodiante”</u> :	É a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme definida no preâmbulo;
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u> :	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;



<u>“Instrução CVM nº 476/09”:</u>	É a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Investidores”</u> ou <u>“Titulares de CRI”:</u>	Significam os investidores profissionais definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, bem como eventuais investidores qualificados definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, que eventualmente venham a adquirir os CRI mediante negociação no mercado secundário;
<u>“IPCA/IBGE”</u> ou <u>“IPCA”:</u>	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
<u>“JUCESP”:</u>	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“Legislação Anticorrupção”:</u>	Em conjunto, a Lei Anticorrupção, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , o <i>UK Bribery Act 2010</i> e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012;
<u>“Lei Anticorrupção”:</u>	É a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 6.385/76”:</u>	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 6.404/76”</u> ou <u>“Lei das Sociedades por Ações”:</u>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 8.981/95”:</u>	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 9.514/97”:</u>	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 10.931/04”:</u>	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 11.101/05”:</u>	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
<u>“Lei nº 14.030/20”:</u>	É a Lei nº 14.030, de 28 de julho de 2020;
<u>“Lei nº 14.430/22”:</u>	É a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022;



<u>“Locatária”</u> :	Significa a Fides Comércio de Alimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.845.532/0001-79;
<u>“MDA”</u> :	É o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTM);
<u>“Multa Compensatória”</u> :	Significa que, na hipótese de denúncia voluntária do Contrato de Locação pela Locatária antes do Prazo de Locação, com a consequente desocupação antecipada do Imóvel, a Locatária deverá pagar ao Locador, ou a seu cessionário, uma multa compensatória específica, a título de perdas e danos pré-fixados e que será aferida com base no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da Locação, pelo valor integral do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma do Contrato de Locação;
<u>“Obras”</u> :	São as obras de desenvolvimento do Empreendimento a serem contratadas pela Locatária, devendo o Locador atuar como interveniente pagador;
<u>“Obrigações Garantidas”</u> :	São as Obrigações Garantidas da Locatária, as Obrigações Garantidas da Cessão e as Obrigações Garantidas do Patrimônio Separado, quando referidas em conjunto;
<u>“Obrigações Garantidas da Cessão”</u> :	São as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas e que venham a ser assumidas no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando ao pagamento da totalidade do Valor de Multa Indenizatória e das demais obrigações pecuniárias do Cedente previstas no Contrato de Cessão, sendo certo que, na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, sem que tenha



	sido realizada a Aquisição Facultativa por Inadimplemento, a garantia poderá ser executada;
<u>“Obrigações Garantidas da Locatária”:</u>	São as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas e que venham a ser assumidas pela Locatária e pela Fiadora no Contrato de Locação, incluindo, mas não se limitando ao pagamento da totalidade do Aluguel por todo o Prazo de Locação, da Multa Compensatória e dos demais Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conforme previsto no Contrato de Locação, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos contratuais e legais de qualquer natureza de responsabilidade da Locatária e/ou da Fiadora no Contrato de Locação;
<u>“Obrigações Garantidas do Patrimônio Separado”:</u>	São todas e quaisquer despesas incorridas com a administração do Patrimônio Separado, nos termos da lei e do Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, gastos, custos ou despesas incorridos com a cobrança e recebimento dos Créditos Imobiliários e a execução de quaisquer garantias ou mecanismos de garantia (incluindo as Garantias) dos Créditos Imobiliários ou dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;
<u>“Ordem de Alocação dos Recursos”:</u>	Tem o significado atribuído no item 9.6 deste Termo;
<u>“Oferta”:</u>	Significa distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias,



	pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Obras e Encargos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
“<u>Período de Capitalização</u>”:	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento subsequente (exclusive);
“<u>Plano da Oferta Restrita</u>”:	Tem o significado a ele atribuído no item 4.3.1. deste Termo;
“<u>Prazo de Locação</u>”:	Significa o prazo de locação do Contrato de Locação de 120 (cento e vinte) meses, contados da Data de Início do Prazo da Locação;
“<u>Preço de Integralização</u>”:	É o preço de integralização dos CRI, que será, na primeira integralização, ao Valor Nominal Unitário do CRI. A partir da segunda integralização, o Preço de Integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário do CRI, acrescido da Remuneração, desde a data da primeira integralização (inclusive) até a efetiva integralização (exclusive);
“<u>Prêmio</u>”:	É o prêmio de 3,00% (três por cento) incidente sobre o saldo devedor dos CRI, na ocorrência de alguns dos eventos que acionam a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;
“<u>Reforço do Seguro Fiança – Locação</u>”:	Tem o significado a ele atribuído no item 8.4.2. deste Termo;
“<u>Regime Fiduciário</u>”:	É regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, representados integralmente pela



	CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Obras e Encargos segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
<u>“Remuneração”</u> ou <u>“Juros Remuneratórios”</u> :	Os juros remuneratórios dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, serão de 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório”</u> :	É o resgate antecipado e obrigatório dos CRI, a ser realizado nas hipóteses previstas na Cláusula 6.2 e respectivos subitens desse Termo de Securitização;
<u>“Resolução CVM nº 17/20”</u> :	É a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM nº 30/21”</u> :	É a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM nº 44/21”</u> :	É a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM nº 50/21”</u> :	É a Resolução da CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021;
<u>“Resolução CVM nº 60/21”</u> :	É a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
<u>“Resolução CVM nº 80/22”</u> :	É a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022;
<u>“Seguro de Perda de Receitas”</u> :	Tem o significado a ele atribuído no item 8.4.3 deste Termo;
<u>“Seguro de Responsabilidade Civil”</u> :	Tem o significado a ele atribuído no item 8.4.4 (b) deste Termo;
<u>“Seguro de Riscos de Engenharia”</u> :	Tem o significado a ele atribuído no item 8.4.4 (a) deste Termo;



<u>“Seguro Fiança – Locação”:</u>	Tem o significado a ele atribuído no item 8.4.1 deste Termo;
<u>“Seguro Patrimonial”:</u>	Tem o significado a ele atribuído no item 8.4.3 deste Termo;
<u>“Seguros”:</u>	Significa o Seguro de Riscos de Engenharia, o Seguro de Perda de Receitas, o Seguro Fiança – Locação, o Seguro Patrimonial e o Seguro de Responsabilidade Civil, quando referidos em conjunto;
<u>“Termo de Securitização”</u>	É este <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 257ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.”</i> ;
<u>“Valor de Aquisição Facultativa”:</u>	Significa o valor a ser pago pelo Cedente e/ou quaisquer terceiros à Emissora em razão da Aquisição Facultativa, conforme estabelecido na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor de Multa Indenizatória”:</u>	Significa o valor a ser pago pelo Cedente e/ou quaisquer terceiros à Emissora em razão de um Evento de Multa Indenizatória, conforme estabelecido na Cláusula 7.4.1. deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
<u>“Valor Mínimo da Emissão”:</u>	R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), na Data de Emissão;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:</u>	Tem o significado a ele atribuído no item 8.6.3 deste Termo;
<u>“Valor Total da Emissão”:</u>	Até R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), na Data de Emissão;
<u>“Vendedores”:</u>	Significa a Vendedora I, o Vendedor II e a Vendedora III, devidamente descritas e qualificadas no Contrato de Cessão;
<u>“VX Informa”</u>	plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento



	referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.
--	---

CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em data de 17 de abril de 2017, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15-4.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$ 27.120.000,00 (vinte e sete milhões, cento e vinte mil de reais) que corresponde a integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, sendo que os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora por meio do Contrato de Cessão e têm o valor nominal de R\$ 27.120.000,00 (vinte e sete milhões, cento e vinte mil de reais), na Data de Emissão, e encontram-se devidamente descritos no Anexo I ao presente Termo.

3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora, nos termos do Contrato de Cessão e estão representados pela CCI.



3.2.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17/21.

3.3. Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural, conforme Escritura de Emissão de CCI, e se encontra custodiada na Instituição Custodiante. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, possuem as seguintes características:

CRI
1. Emissão: 1ª; 2. Série: 257ª; 3. Quantidade de CRI: Até 26.000 (vinte e seis mil); 4. Valor Total da Emissão: Até R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais); 5. Valor Mínimo da Emissão: R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais); 6. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão; 7. Prazo Total: 4.086 (quatro mil e oitenta e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão; 8. Juros Remuneratórios: Os CRI farão jus à Juros Remuneratórios equivalente a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> na base 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula disposta na Cláusula 5.2 abaixo; 9. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado pela variação acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, de acordo com a fórmula disposta na Cláusula 5.1 abaixo;



10. Periodicidade de Amortização: Mensal, em cada Data de Pagamento prevista no Anexo II ao presente Termo;
11. Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: mensal, em cada Data de Pagamento prevista no Anexo II ao presente Termo;
12. Regime Fiduciário: Sim;
13. Garantia Flutuante: Não;
14. Garantias dos CRI: Não há;
15. Garantias dos Créditos Imobiliários - Locação: A Fiança outorgada pela Fiadora, a obrigação de Multa Indenizatória e a Alienação Fiduciária de Imóvel;
16. Coobrigação da Emissora: Não há;
17. Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
18. Data de Emissão: 03 de maio de 2021;
19. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural;
20. Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
21. Data de Vencimento Final: 10 de julho de 2032; e
22. Forma de Comprovação de Titularidade: Serão reconhecidos como comprovante de titularidade:
 - (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTMV) em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTMV), considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 (Segmento CETIP UTMV).

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTMV), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 (Segmento CETIP UTMV); e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTMV), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 (Segmento CETIP UTMV).



4.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (Segmento CETIP UTMV) enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTMV). Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTMV) terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador.

4.3. Oferta: A Emissão e a Oferta dos CRI são realizadas pela Emissora, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do art. 13 da Instrução CVM nº 600/18.

4.3.1. O plano de distribuição da Oferta Restrita seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM nº 476/09 ("Plano da Oferta Restrita").

4.3.2. Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição dos CRI por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.3.3. A Oferta será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM. Não obstante, a Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

4.3.4. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM nº 30/21.

4.3.5. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores.



4.3.6. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional pelos Investidores, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, incidente desde a primeira Data de Integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- (i) a Oferta não foi registrada na CVM; e
- (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

4.3.7. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta foi informado pela Securitizadora à CVM, por meio do Comunicado de Início.

4.3.8. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, desde que após a captação do Valor Mínimo da Emissão, o que ocorrer primeiro, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

4.3.9. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta deverá ser informado pela Securitizadora à CVM por meio do Comunicado de Encerramento.

4.3.10. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, a Securitizadora realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, nos termos do art. 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.



4.3.11. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor.

4.3.12. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03.

4.4. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, respeitado o montante mínimo de 13.000 (treze mil) CRI, totalizando o valor de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), na Data de Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, e do artigo 5º-A da Instrução CVM 476.

4.4.1. Uma vez realizada a Colocação Mínima, poderá o Coordenador Líder encerrar a distribuição pública da Emissão.

4.4.2. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta Restrita poderão, quando da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta Restrita à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI nos termos do disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM 400, observado que na falta da manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI.

4.5. Escrituração: Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 (Segmento CETIP UTMV), conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (Segmento CETIP UTMV).

4.5.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento



CETIP UTMV) em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTMV), considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 (Segmento CETIP UTMV).

4.6. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Segmento CETIP UTMV), conforme o caso.

4.7. Custódia: Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, uma via original da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Instituição Custodiante.

4.8. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.9. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes ao CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3 (Segmento Cetip UTMV).

4.10. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.



4.10.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado a partir da primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, de forma que a atualização monetária será incorporada ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_e = Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização ou saldo do Valor Nominal Unitário na data de atualização imediatamente anterior, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$C = \left(\frac{NI_{m1}}{NI_{m0}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$



Onde:

NI_{m1} : valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI. Após a Data de Aniversário do CRI, o “ NI_{m1} ” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização;

NI_{m0} : valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "m1";

dcp: Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização do CRI ou a última Data de Aniversário, conforme definido abaixo, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro;

dct: Número de dias corridos entre a última e a próxima Data de Aniversário do CRI, sendo dct um número inteiro. Para o cálculo da atualização monetária na primeira Data de Aniversário, dct será considerado como a quantidade de dias corridos entre o dia 10 subsequente e antecessor a data de integralização.

5.1.1. O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.1.2. Caso o IPCA seja extinto ou considerado legalmente inaplicável ao Contrato de Locação, os valores fixados neste Termo passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGP-M ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido em Assembleia de Titulares de CRI, convocada pela Emissora e a decisão deverá ser comunicada à Cedente para que esta possa avisar a Locatária, nos termos do Contrato de Locação.



5.2. Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, serão de 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias. Os Juros Remuneratórios dos CRI incidirão sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização, e serão pagos na periodicidade prevista no Anexo II, sendo que o primeiro pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI ocorrerá em 10 de junho de 2021, observados os termos e condições deste Termo de Securitização, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias corridos, com base em um ano de 360 dias, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

J = Valor unitário de juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_a = conforme definido acima. Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$FatorJuros$ = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

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

Onde:

i = 7,50 (sete inteiros e cinquenta centésimos) ao ano;

dcp = conforme definido no item 5.1., acima.



dct = conforme definido no item 5.1., acima.

5.3. Pagamento da Remuneração: A Remuneração dos CRI será paga na periodicidade prevista no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 10 de junho de 2021 e o último pagamento, na Data de Vencimento (sendo cada data de pagamento de Remuneração denominada “Data de Pagamento”), conforme observância da Ordem de Alocação dos Recursos. As Datas de Pagamento encontram-se indicadas no Anexo II desse Termo.

5.4. Amortização dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI descritas na Cláusula Sexta abaixo, quando aplicável, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado nas formas previstas no item 5.4.1., abaixo:

5.4.1. Os CRI serão amortizados em cada Data de Pagamento (“Amortização Programada dos CRI”), de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização Programada dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_a = Definido acima.

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II ao presente Termo.

5.5. Pagamento dos CRI: Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI descritas na Cláusula Sexta abaixo, quando



aplicável, nos termos previstos neste Termo, os pagamentos dos CRI serão feitos de acordo com a seguinte fórmula:

$$PMT_i = AM_i + J$$

Onde:

PMT_i = Pagamento referente ao mês i , calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

AM_i = Definido acima.

J = Definido acima.

5.6. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Taxa de Amortização: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização Programada dos CRI, assim como a taxa de amortização dos CRI, encontram-se descritos no Anexo II deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

6.1. Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI e da Amortização Extraordinária – Recursos Excedentes, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, nos casos de Aquisição Facultativa Parcial e Aquisição Facultativa por Inadimplemento (parcial).

6.1.1. A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI em razão da ocorrência da Aquisição Facultativa por Inadimplemento será realizada mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a ser amortizado, acrescido da Remuneração desde a primeira Data de



Integralização ou a última Data de Pagamento ou de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI.

6.1.2. A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI em razão da ocorrência da Aquisição Facultativa Parcial dos Créditos Imobiliários – Locação será realizada mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a ser amortizado, acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento ou de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, acrescido do Prêmio.

6.2. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas hipóteses de Aquisição Facultativa Total, Aquisição Facultativa por Inadimplemento (total) ou de Eventos de Multa Indenizatória.

6.2.1. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em razão da ocorrência da Aquisição Facultativa por Inadimplemento (total) (desde que o Cedente não tenha provocado a ocorrência do Evento de Inadimplemento), e/ou de Eventos de Multa Indenizatória (desde que o Cedente não tenha provocado a ocorrência do Evento de Multa Indenizatória), será realizado mediante o pagamento do saldo devedor da totalidade dos CRI em Circulação (calculado de acordo com as disposições e fórmulas constantes na Cláusula Quinta do Termo de Securitização), acrescido do valor de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, na data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório ora mencionado.

6.2.2. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em razão da ocorrência da Aquisição Facultativa Total e/ou Aquisição Facultativa por Inadimplemento (total) (desde que o Cedente tenha provocado a ocorrência do Evento de Inadimplemento), será realizado mediante o pagamento do valor mencionado no item 6.2.1., acima, acrescido do Prêmio.



6.2.3. Qualquer saldo de recursos que permaneça depositado na Conta Centralizadora, após a realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, passará a compor o Fundo de Reserva que, por sua vez, serão restituídos à Cedente (ou seu sucessor), na forma do item 8.6.4., abaixo.

6.3. A Emissora divulgará aviso aos Titulares dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis e a B3, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da realização da Amortização Antecipada Obrigatória e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS EVENTOS DE INADIMPLEMENTO, DA AQUISIÇÃO FACULTATIVA, AQUISIÇÃO FACULTATIVA POR INADIMPLEMENTO E MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Eventos de Inadimplemento: Nos termos do Contrato de Cessão, entende-se por “Evento de Inadimplemento”:

- a) mora ou inadimplemento, pela Locatária ou pela Fiadora, no pagamento de qualquer parcela do Aluguel ou das demais obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, por elas assumidas no Contrato de Locação, não sanado no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data da notificação encaminhada pela Cessionária, com cópia à Locatária, acerca da referida mora ou inadimplemento, sem prejuízo da incidência de eventuais multas moratórias e juros de mora conforme aplicáveis desde o inadimplemento até o efetivo pagamento;
- b) mora ou inadimplemento, pela Seguradora (abaixo definida), no pagamento de qualquer parcela do Aluguel, não sanado no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da referida mora ou inadimplemento, sem prejuízo da incidência de eventuais multas moratórias e juros de mora conforme aplicáveis desde o inadimplemento até o efetivo pagamento;



- c) mora ou inadimplemento, pela Locatária, pela Seguradora ou pela Fiadora, no pagamento da Multa Compensatória, não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da referida mora ou inadimplemento;
- d) mora ou inadimplemento, pelo Cedente, no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas no Contrato de Cessão, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento;
- e) liquidação, dissolução ou extinção da Locatária e/ou da Fiadora ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- f) pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal, decretação de falência do Cedente, da Locatária e/ou da Fiadora, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de crise econômico-financeira ou insolvência, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável, do Cedente, da Locatária e/ou da Fiadora;
- g) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pelo Cedente, pela Locatária e/ou pela Fiadora, 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;
- h) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pelo Cedente, dos direitos e obrigações assumidos nos termos do Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Cessionária, conforme orientada pelos titulares de CRI;
- i) cessão, alienação, transferência, venda, permuta e/ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático



similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”), em qualquer dos casos desta alínea, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre os Créditos Imobiliários, sobre os Imóveis, exceto pelas Garantias;

j) caso sejam realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação que venham a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários ou a alterar seu fluxo de pagamentos, sem a anuência da Cessionária, conforme orientada pelos titulares de CRI;

k) violação pelo Cedente de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, conforme aplicáveis;

l) o descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, desde que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento, pela parte infratora, de comunicação do referido descumprimento;

m) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Cedente no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte sejam falsas, enganosas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, insuficientes ou incorretas;

n) caso os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja recorrida no prazo legal, e que não seja suspensa ou revertida no prazo de 30 (trinta) dias da data da decisão;

o) caso haja ajuizamento de ação judicial com sentença de primeiro grau proferida, que tenha por objeto o Contrato de Locação, ou vise anular, questionar, restringir, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários – Locação e que não recorrida no prazo legal e/ou não seja suspensa ou revertida no prazo de 30 (trinta) dias da data da decisão;



- p) caso a Locatária não contrate o Seguro Fiança – Locação (abaixo definido) até a Data de Início do Prazo da Locação, observado o prazo de cura de 90 (noventa) dias, contados do recebimento de notificação nesse sentido;
- q) caso a Locatária não realize o endosso do Seguro Fiança – Locação à Cessionária, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da contratação do Seguro Fiança – Locação, sendo certo que com o endosso, qualquer pagamento de indenização do Seguro Fiança – Locação deverá ser realizado na Conta Centralizadora;
- r) caso a Locatária não realize o Reforço do Seguro Fiança – Locação (abaixo definido) em até 15 (quinze) dias da solicitação em virtude da deterioração da sua condição financeira, nos termos do item 22.4.1. do Contrato de Locação, observado o prazo de cura de 90 (noventa) dias, contados do recebimento de notificação nesse sentido;
- s) caso a Locatária não renove a apólice do Seguro Fiança – Locação com, no mínimo, 30 (trinta) dias de forma prévia ao seu vencimento, nos termos do item 22.1.1. do Contrato de Locação, observado o prazo de cura de 90 (noventa) dias, contados do recebimento de notificação nesse sentido;
- t) caso a Locatária (ou o Cedente) não contrate o Seguro Patrimonial (abaixo definido) até a Data de Início do Prazo da Locação, observado o prazo de cura de 90 (noventa) dias, contados do recebimento de notificação nesse sentido;
- u) caso a Locatária não realize o endosso do Seguro Patrimonial à Cessionária, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da contratação do Seguro Patrimonial, sendo certo que com o endosso, qualquer pagamento de indenização do Seguro Patrimonial deverá ser realizado na Conta Centralizadora;



- v) caso a Locatária (ou o Cedente) não renove a apólice do Seguro Patrimonial com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência ao seu vencimento, nos termos do item 17.7. do Contrato de Locação, observado o prazo de cura de 90 (noventa) dias, contados do recebimento de notificação nesse sentido;
- w) caso a Locatária (ou o Cedente) não contrate o Seguro de Perda de Receitas (abaixo definido) até a Data de Início do Prazo da Locação, observado o prazo de cura de 90 (noventa) dias, contados do recebimento de notificação nesse sentido;
- x) caso a Locatária não realize o endosso do Seguro de Perda de Receitas à Cessionária, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da contratação do Seguro de Perda de Receitas, sendo certo que com o endosso, qualquer pagamento de indenização do Seguro de Perda de Receitas deverá ser realizado na Conta Centralizadora;
- y) caso a Locatária (ou o Cedente) não renove a apólice do Seguro de Perda de Receitas com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência ao seu vencimento, nos termos do item 17.7. do Contrato de Locação, observado o prazo de cura de 90 (noventa) dias, contados do recebimento de notificação nesse sentido;
- z) caso a Aura Vila Mascote não contrate a Gerenciadora da Obra, antes do início da Obra, e/ou o Cedente não a mantenha contratada até a efetiva conclusão das Obras, comprovada após o aceite definitivo pela Locatária, nos termos que venham a ser solicitados pela Consultora Especializada da Securitizadora;
- aa) caso o Cedente não formalize a contratação da Construtora (conforme definida no Contrato de Locação), por meio da celebração de Contrato de Construção por Administração sob modalidade Preço Máximo Garantido (PMG) no valor máximo de R\$ 10.535.529,00 (dez milhões, quinhentos e trinta e cinco mil, quinhentos e vinte e nove reais) (valor, este, que inclui, mas não se limita, aos custos incorridos com as Obras, taxas de administração devidas à Construtora, prêmios de quaisquer natureza, remuneração



de prestadores de serviços e/ou quaisquer outros custos, diretos ou indiretos, relacionados à construção do Empreendimento) (“Contrato de Construção”), sendo que o Cedente deverá apresentar cópia do referido contrato e seus anexos assinados, à Cessionária, antes de findo o prazo de 60 (sessenta) dias contados do pagamento da Primeira Parcela do Valor da Cessão;

- bb) caso o Cedente descumpra qualquer obrigação prevista no Contrato de Construção;
- cc) caso a Construtora (ou o Cedente) não contrate o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguro de Responsabilidade Civil (conforme definidos no Contrato de Cessão) no prazo de 20 (vinte) dias contados da Data de Superação das Condições Resolutivas (conforme definida no Contrato de Locação); e/ou
- dd) caso fique constatado que os recursos do Valor de Cessão não foram utilizados na forma prevista no Contrato de Cessão.

7.1.1. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Inadimplemento listados nas alíneas do item 7.1, acima, a Cessionária comunicará tal ocorrência ao Agente Fiduciário (por meio do correio eletrônico: agentefiduciario@vortx.com.br ou pelo sistema VX Informa), com cópia para o Cedente, e convocará assembleia geral de titulares dos CRI, na forma estabelecida no Termo de Securitização, para que estes decidam pela não decretação do Evento de Inadimplemento. Se, por qualquer motivo, a assembleia geral em questão não se instalar em primeira ou segunda convocação ou titulares dos CRI não deliberarem validamente sobre a renúncia ou perdão temporário ao Evento de Inadimplemento, a Securitizadora dará início ao procedimento de execução da Alienação Fiduciária de Imóvel.

7.2. Aquisição Facultativa: O Cedente ou qualquer terceiro poderá, a seu exclusivo critério, apresentar, por escrito, proposta irrevogável e irretratável de aquisição total ou parcial dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, no estado em que se encontrarem (“Aquisição Facultativa”), mediante o pagamento à Securitizadora do Valor de Aquisição Facultativa (proporcional ao montante de



Créditos Imobiliários objeto da Aquisição Facultativa parcial em relação ao saldo devedor da totalidade dos CRI em circulação (calculado de acordo com as disposições e fórmulas constantes na Cláusula Quinta do Termo de Securitização), acrescido do valor de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, na data do efetivo pagamento do valor da Aquisição Facultativa (“Saldo Devedor”), se for o caso), acrescido do Prêmio incidente sobre o Saldo Devedor (proporcional ao montante de Créditos Imobiliários objeto da Aquisição Facultativa parcial, se aplicável) (“Valor de Aquisição Facultativa”).

7.2.1. A Aquisição Facultativa será realizada por meio do envio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário nos termos da minuta constante no Anexo IV do Contrato de Cessão (“Notificação de Aquisição Facultativa”) com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de pagamento da Aquisição Facultativa, que irá, por sua vez, notificar os investidores sobre a liquidação antecipada dos CRI. O Cedente deverá realizar o pagamento do Valor de Aquisição Facultativa na Conta Centralizadora, com um Dia Útil de antecedência da próxima Data de Pagamento, respeitando-se, em qualquer situação, o prazo mínimo de antecedência para envio da Notificação de Aquisição Facultativa.

7.2.2. Em caso de Aquisição Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI deverá ser aditada para refletir a devida alteração da CCI para fracionária, devendo o Cedente providenciar a assinatura de referido aditamento nos termos previstos na Escritura de Emissão de CCI, e a Emissora, providenciar a assinatura do aditamento ao Termo de Securitização, tudo sem a necessidade de realização de consulta aos Titulares dos CRI em assembleia.

7.2.3. A Emissora obriga-se desde já a utilizar todos os recursos decorrentes do pagamento do Valor de Aquisição Facultativa para realizar o resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI, observado o disposto nos itens acima.



7.2.4. Uma vez exercida a Aquisição Facultativa, total ou parcial, e devidamente pago o respectivo Valor de Aquisição Facultativa, o Cedente sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Securitizadora em relação aos Créditos Imobiliários objeto da Aquisição Facultativa, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação a tais Créditos Imobiliários assim adquiridos, observado que o Cedente somente poderá adotar as medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes contra a Locatária para a satisfação de seu crédito após a liquidação integral do saldo devedor dos CRI.

7.2.5. Caso o Valor de Aquisição Facultativa não seja pago no prazo pactuado no item 7.2.1., acima, incidirão sobre o valor em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, os encargos que constam do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** Contrato de Cessão, bem como honorários advocatícios e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, sendo certo que a Emissora, às exclusivas expensas do Cedente, poderá promover todas as medidas necessárias para o pagamento do Valor de Aquisição Facultativa.

7.2.6. Na hipótese descrita no item 7.2.5, acima, caso o Valor de Aquisição Facultativa não seja pago no prazo aqui pactuado, poderá a Emissora, sem prejuízo das demais medidas cabíveis, utilizar os recursos decorrentes do pagamento, pela Locatária e/ou pela Fiadora, dos Créditos Imobiliários adquiridos e não pagos na amortização e/ou liquidação dos CRI.

7.3. Aquisição Facultativa por Inadimplemento: Será facultado ao FII, aos cotistas do FII e/ou qualquer terceiro adquirir(em) total ou parcialmente os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, no estado em que se encontrarem (“Aquisição Facultativa por Inadimplemento”) caso ocorra qualquer um dos Eventos de Inadimplemento.

7.3.1. Caso a Locatária, a Seguradora e/ou a Fiadora venha a inadimplir no pagamento do Aluguel, o FII, os cotistas do FII e/ou qualquer terceiro poderá realizar a aquisição parcial dos Créditos Imobiliários – Locação, mediante o pagamento do valor da parcela mensal do Aluguel,



vencida e não paga, acrescido do valor de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, na data do efetivo pagamento do valor da Aquisição Facultativa por Inadimplemento aqui previsto.

7.3.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, o FII poderá realizar a aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários – Locação mediante o pagamento do saldo devedor da totalidade dos CRI em circulação (calculado de acordo com as disposições e fórmulas constantes na Cláusula Quinta do Termo de Securitização), acrescido do valor de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, na data do efetivo pagamento do valor da Aquisição Facultativa por Inadimplemento aqui previsto.

7.3.3. Será facultado ao FII, aos cotistas do FII e/ou qualquer terceiro adquirir(em) total ou parcialmente os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, no estado em que se encontrarem, a qualquer momento, mediante o pagamento do Valor de Aquisição Facultativa.

7.4. Multa Indenizatória: O Cedente responde e responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, durante todo o prazo de duração do Contrato de Locação e até o resgate da totalidade dos CRI, de modo que o Cedente pagará à Securitizadora uma multa indenizatória, nos termos e condições aqui previstos (“Multa Indenizatória”), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Multa Indenizatória”):

a) a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários – Locação, do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão, incluindo a Cessão de Créditos, ou dos demais Documentos da Operação seja, no todo ou em parte, judicialmente questionada pela Locatária, pela Fiadora, pelo Cedente ou por qualquer afiliada, parte relacionada, pessoa ou entidade pertencente ao seu grupo econômico;



- b) seja declarada ou constituída a ilegitimidade, a inexistência, a invalidade, a nulidade, a anulabilidade, a ineficácia ou a inexigibilidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários – Locação, do Contrato de Locação ou do Contrato de Cessão, incluindo a cessão dos Créditos Imobiliários – Locação, por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva, em qualquer grau de jurisdição, inclusive por meio de decisão judicial, administrativa ou arbitral; e
- c) caso o Contrato de Locação tenha sua vigência terminada antecipadamente pelo Locador ou pela Locatária, por qualquer motivo sem que seja realizado o pagamento da Multa Compensatória.

7.4.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o Cedente pagará à Securitizadora a Multa Indenizatória, cujo valor será equivalente ao Saldo Devedor dos CRI na data do pagamento da Multa Indenizatória na Conta Centralizadora (“Valor de Multa Indenizatória”).

7.4.1.1. O Valor de Multa Indenizatória será acrescido de uma multa de 3,00% (três por cento), na hipótese de o Cedente ter provocado a ocorrência do Evento de Multa Indenizatória.

7.4.2. O Valor de Multa Indenizatória, devidamente atualizado, será pago na Conta Centralizadora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora (“Notificação de Multa Indenizatória”), sob pena de incidência dos encargos nos termos do item 7.2 do Contrato de Cessão.

7.4.3. Salvo em caso de erro de cálculo, o Cedente desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Multa Indenizatória calculado e informado pela Securitizadora na Notificação de Multa Indenizatória.



7.4.4. Após o efetivo pagamento do Valor de Multa Indenizatória, os direitos relativos aos Créditos Imobiliários – Locação, representados pela CCI 01, serão transferidos no estado em que se encontrarem à Cedente, que se sub-rogará em tais direitos da Securitizadora e passará a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários – Locação, conforme o caso, eventualmente válidos ou existentes.

CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS, DO FUNDO DE RESERVA E DO FUNDO DE OBRAS E ENCARGOS

8.1. Não obstante a instituição do Regime Fiduciário com o consequente Patrimônio Separado, serão constituídas, em garantia dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como foi outorgada Fiança pela Fiadora, nos termos do Contrato de Locação, e foram assumidas as obrigações de pagamento da Multa Indenizatória.

8.2. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das garantias indicadas no item 8.1 acima. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.3. Alienação Fiduciária de Imóvel: Foi constituída pela Aura Vila Mascote, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas.

8.4. Seguros: A Locatária está obrigada, nos termos do Contrato de Locação, a contratar as apólices de seguros abaixo descritas.

8.4.1. Seguro Fiança ou Carta de Fiança Bancária: A Locatária deverá apresentar, até a Data de Início do Prazo da Locação, seguro fiança, contratado junto à seguradora de primeira linha autorizada a funcionar pela SUSEP e a ser escolhida pela Locatária, ou carta fiança obtida junto



à instituição financeira de primeira linha também a ser escolhida pela Locatária, garantindo todas as obrigações pecuniárias da Locatária decorrentes do Contrato de Locação, em montante equivalente a 18 (dezoito) vezes o valor do Aluguel (“Seguro Fiança - Locação”).

8.4.1.1. O valor de cobertura do Seguro Fiança – Locação poderá ser reduzido ao longo do tempo, a exclusivo critério da Locatária, desde que o valor de cobertura nunca seja inferior a 15% (quinze por cento) do valor do Aluguel vigente à época, multiplicado pelo número de meses que restar para o término do Prazo da Locação.

8.4.2. Em caso de deterioração financeira relevante da Locatária, nos termos do item 22.4.1. do Contrato de Locação, o Cedente poderá exigir (conforme orientação da Securitizadora, por meio de consulta aos titulares dos CRI) que a Locatária reforce, em até 15 (quinze) dias contados da data de solicitação, o Seguro Fiança – Locação apresentado através (i) do aumento do valor da cobertura mencionada no item 8.4.1.1., acima, até o limite de 36 (trinta e seis) vezes o valor do Aluguel ou a totalidade do valor da Multa Compensatória, o que for menor; (ii) a constituição da cessão fiduciária sobre os recebíveis gerados pelas vendas realizadas no Empreendimento, até o limite de 36 (trinta e seis) vezes o valor do Aluguel ou a totalidade do valor da Multa Compensatória, o que for menor; ou (iii) outra garantia que venha a ser mutuamente acordada entre Locador (após a aprovação da Securitizadora, por meio de consulta aos titulares dos CRI) e Locatária (“Reforço do Seguro Fiança – Locação”).

8.4.2.1. A minuta da apólice ou carta de fiança bancária do Seguro Fiança – Locação deverão ser previamente aprovados pela Consultora Especializada da Securitizadora.

8.4.3. Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas: A Locatária deverá apresentar, e desde que cientificada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, até a Data de Início do Prazo da Locação, as apólices de seguro com as seguintes coberturas: (i) seguro patrimonial do Empreendimento cobrindo, no mínimo, os riscos relativos às perdas e danos materiais causados



ao Empreendimento e/ou aos equipamentos, decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, chuva, inundação, granizo, alagamento, furacão, ciclone, tornado, fumaça, impacto de veículos terrestres e/ou queda de aeronaves (“Seguro Patrimonial”); e (ii) seguro de perda de receitas (“Seguro de Perda de Receitas”).

8.4.3.1. O Seguro Patrimonial deverá, a qualquer tempo, prever que seja propiciada cobertura do montante necessário para a reconstrução do Empreendimento, incluindo os Equipamentos, de forma que seja recomposto ao estado anterior ao sinistro. Para fins de definição do valor inicial de cobertura do Seguro Patrimonial, a Locatária deverá considerar o valor do Custo Efetivo da Obra (conforme definido no Contrato de Locação). Tal valor deverá ser atualizado anualmente pela variação do INCC sobre o PMG da Obra (conforme definido no Contrato de Locação).

8.4.3.2. O Seguro de Perda de Receitas deverá prever, até o término do Prazo da Locação, a cobertura mínima de 12 (doze) vezes o valor do Aluguel, sempre considerando o valor do Aluguel vigente à época da contratação.

8.4.3.3. As minutas das apólices do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receitas deverão ser previamente aprovadas pela Consultora Especializada da Securitizadora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, nos termos do item 17.6. do Contrato de Locação.

8.4.4. Contratação de Seguros pela Construtora: O Cedente deverá exigir que a Construtora contrate, com empresas de primeira linha, idôneas e regularmente estabelecidas no Brasil, devendo apresentar as respectivas apólices à Locatária no prazo de até 20 (vinte) dias após a Data de Superação das Condições Resolutivas:



(a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor do PMG da Obra (conforme definido no Contrato de Locação), que contará com a Securitizadora como única beneficiária e a Conta Centralizadora como a conta para pagamento de quaisquer indenizações na ocorrência de quaisquer sinistros (“Seguro de Riscos de Engenharia”); e

(b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do valor do PMG da Obra, que contará com a Securitizadora como única beneficiária e a Conta Centralizadora como a conta para pagamento de quaisquer indenizações na ocorrência de quaisquer sinistros (“Seguro de Responsabilidade Civil”).

8.5. A excussão das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, individualmente ou em conjunto em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, conforme determinação da Securitizadora mediante orientação dos Titulares de CRI, observado o disposto nos respectivos contratos.

8.6. Fundo de Reserva e Fundo de Obras e Encargos: Serão constituídos, na Conta Centralizadora:

(i) um Fundo de Reserva, no montante de R\$ 515.916,56 (quinhentos e quinze mil, novecentos e dezesseis reais e cinquenta e seis centavos), que consiste no valor equivalente: (a) a 2 (dois) meses do Aluguel; e (b) dos custos recorrentes previstos para a manutenção dos CRI, durante todo o prazo de obras da operação. Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados, caso necessário, para pagamentos de quaisquer despesas relativas ao CRI e/ou para pagamento das parcelas de remuneração e amortização, se for o caso, do CRI, caso ocorra eventual



inadimplemento no pagamento do Aluguel pela Locatária e/ou em outra situação em que sua utilização seja necessária para evitar o inadimplemento dos CRI;

- (ii) um Fundo de Obras e Encargos cujos recursos serão utilizados (a) no pagamento dos custos diretos e indiretos inerentes à aquisição dos Imóveis, tais como comissão e custos de emolumentos cartorários, inclusive a título de reembolso de valores já pagos pela Aura Vila Mascote aos Vendedores dos Imóveis, à manutenção dos Imóveis, os encargos dos Imóveis do período compreendido até o nono mês após a aquisição da propriedade de cada um dos Imóveis, assim como outros custos que venham a ser incorridos pela Aura Vila Mascote na gestão dos seus negócios, o que inclui, mas não se limita, a emolumentos da Junta Comercial, despachantes e outros custos que eventualmente venham a ser incorridos no âmbito da Operação ("Encargos dos Imóveis"); (b) na realização das Obras; e (c) na aquisição dos Equipamentos, conforme especificado no Contrato de Locação.

8.6.1. Fundo de Juros: Adicionalmente ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Obras e Encargos, será constituído na Conta Centralizadora, um Fundo de Juros destinado ao pagamento da remuneração e amortização dos CRI até o momento a Data de Início do Prazo Locatício, com o consequente início do pagamento dos Aluguéis pela Locatária, sendo certo que caberá à Consultora Especializada da Securitizadora a orientação à Securitizadora sobre a alocação dos recursos objeto da integralização dos CRI.

8.6.2. Os recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Juros e do Fundo de Obras e Encargos também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) e poderão ser aplicados em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário ou letras de crédito imobiliário de emissão e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A pela Securitizadora ("Aplicações Financeiras"). Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A



Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

8.6.3. Se na Data de Verificação for constatado pela Securitizadora que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva estão inferiores a R\$ 443.000,00 (quatrocentos e quarenta e três mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), mediante comprovação, conforme notificação da Securitizadora à Cedente neste sentido, o Cedente recomporá, até o 10º dia do mês posterior ao da verificação, o Fundo de Reserva com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Reserva, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

8.6.4. Após o término das Obras, assim entendido, após o aceite pela Locatária, caso remanesça eventual saldo depositado no Fundo de Obras e Encargos, tais recursos deverão ser transferidos pela Securitizadora à Locatária ou ao FII (na qualidade de sucessor da Aura Vila Mascote), conforme orientação da Consultora Especializada da Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação pela Consultora Especializada da Securitizadora, nos termos previstos no Contrato de Locação).

8.6.5. Após a liquidação da integralidade das Obrigações Garantidas e resgate de todos os CRI, o Fundo de Reserva será automaticamente extinto. Caso, nesse momento, ainda existam recursos depositados no Fundo de Reserva e/ou na Conta Centralizadora, parte destes valores serão restituídos ao FII (na qualidade de sucessor da Aura Vila Mascote) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da referida liquidação e resgate, observada a manutenção de um montante mínimo no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), para custear eventuais despesas



de liquidação (“Fundo de Liquidação”), a ser integralmente restituído ao FII em até 30 (trinta) dias após o resgate de todos os CRI.

8.6.6. Devolução Parcial do Valor da Cessão: Caso o VR (abaixo definido) seja inferior a 1 (um), desde que o valor para pagamento das despesas do Patrimônio Separado e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva estejam cumpridos, bem como não tenha ocorrido ou esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento ou Evento de Multa Indenizatória ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora liberará ao FII, a título de ajuste do Valor da Cessão, o montante em reais correspondente à diferença entre o VA (abaixo definido) e o QMM (abaixo definido) (“Devolução Parcial do Valor da Cessão”):

O valor de referência (“VR”) será calculado com base na seguinte fórmula:

$$VR=QMM/VA, \text{ em que:}$$

“VR”: corresponde ao Valor de Referência, conforme fórmula acima.

“QMM”: Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral: (i) da parcela de Amortização Programada dos CRI, devida no mês de apuração, parcela essa acrescida dos Juros Remuneratórios na forma prevista neste Termo de Securitização; (ii) dos valores eventualmente devidos a título de multa e encargos moratórios incidentes sobre os CRI, nos termos deste Termo de Securitização e do Contrato de Cessão, sendo certo que, caso sejam os CRI pagos com mora, deverá ser sempre somado ao valor de pagamento dos CRI a remuneração dos CRI devida entre a data estabelecida para o pagamento do CRI e a data na qual os CRI forem efetivamente pagos; (iii) valores necessários para recomposição do Fundo de Reserva; e (iv) dos valores necessários para pagamento das despesas do Patrimônio Separado.



“VA”: Valor dos Créditos Imobiliários devidos pela Locatária no mês de apuração, calculado nos termos do Contrato de Locação.

8.6.6.1. A Devolução Parcial do Valor da Cessão será efetivada pela Cessionária ao FII no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da respectiva data de pagamento dos CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 25 da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Obras e Encargos, nos termos da declaração constante do Anexo III deste Termo de Securitização.

9.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

9.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e Encargos, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430/22.

9.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio



Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

9.3. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430/22.

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

9.4.1. Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e direcionados para pagamento dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos, conforme Ordem de Alocação dos Recursos.



9.4.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) apurar o valor das parcelas devidas dos Créditos Imobiliários – Locação e cobrar da Locatária o valor devido, caso o pagamento não seja realizado nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo I ao Contrato de Locação;

(ii) elaborar mensalmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de pagamento dos Créditos Imobiliários, relatório de pagamento discriminando os valores pagos no âmbito do Contrato de Locação;

(iii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e inadimplidos nos termos do Contrato de Locação, sendo certo que os custos e despesas incorridos serão suportados pelo Patrimônio Separado; e

(iv) providenciar aditamentos à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização em caso de Aquisição Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários.

9.5. Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

9.6. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados ao lastro do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto na Cláusula 9.4, acima, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:



- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iii) Remuneração dos CRI;
- (iv) Amortização Programada dos CRI; e
- (v) recomposição do Fundo de Reserva.

CLÁUSULA DEZ – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;



(iv) inadimplemento ou mora, por culpa exclusiva da Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento; ou

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, após ter recebido os Créditos Imobiliários.

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

10.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia dos Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Referida Assembleia dos Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data da primeira publicação referente à primeira convocação.

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.



10.1.4. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

10.1.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 abaixo.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que estão submetidas a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de quitação, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10.2 acima, na reintegração ao patrimônio comum do Cedente dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente à Cedente eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou



pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) conforme declarado no Contrato de Cessão, na Data de Integralização, os Créditos Imobiliários – Locação encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;
- (vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;



(vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(ix) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

(x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xi) no seu melhor conhecimento inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;



(xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades; e

(xiii) a Emissora, suas controladas, controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei Anticorrupção e a Resolução CVM nº 50/21.

11.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula Dezesesseis abaixo.

11.1.2. A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia de Titulares de CRI, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI.

11.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.



11.1.4. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil do seu conhecimento, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;



(v) anualmente, conforme solicitação pelo Agente Fiduciário, até o dia 30 de abril, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI;

(vi) mensalmente, no último dia útil do mês, o relatório previsto no Suplemento E da Resolução CVM nº 60/21; e

(vii) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. 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, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando o seu conhecimento em relação a: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e; (ii) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

11.2. Demonstrações Financeiras Individuais: Nos termos do §1º do art. 50 da Resolução CVM nº 60/21, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado



uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Resolução CVM nº 60/21.

11.2.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora que não contiver ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia dos Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DOZE - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;



- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM nº 44/21, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM nº 44/21;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;



- (xi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (xii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xv) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;
- (xvii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais,



normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal;

(xviii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

(xix) avaliar, em conjunto com o Locador, a viabilidade da Emissão, da Oferta Restrita e suas condições, bem como assessorá-los no que for necessário para a realização da Emissão e da Oferta Restrita;

(xx) participar ativamente, em conjunto com o Locador e com os assessores legais, na elaboração de todo e qualquer documento necessário à distribuição e colocação dos CRI;

(xxi) processar o registro dos CRI no MDA e no CETIP21;

(xxii) suspender a Oferta Restrita e comunicar a CVM, imediatamente, caso constatare qualquer irregularidade, até a data de liquidação dos CRI;

(xxiii) providenciar o envio do Comunicado de Início à CVM, nos termos da regulamentação aplicável;

(xxiv) providenciar o envio do Comunicado de Encerramento à CVM, nos termos da regulamentação aplicável;

(xxv) receber e processar todos os pedidos de subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta Restrita, observado o Plano da Oferta Restrita;



(xxvi) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, para assegurar que as informações prestadas pelo Locador e pela Locatária sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores Profissionais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita;

(xxvii) respeitar estritamente as normas de conduta previstas no artigo 48 da Instrução CVM 400/03, com exceção do inciso III;

(xxviii) divulgar eventuais conflitos de interesse aos Investidores Profissionais;

(xxix) certificar-se de que os Investidores Profissionais têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos CRI objeto da Oferta Restrita;

(xxx) certificar-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos Investidores Profissionais;

(xxxi) obter do Investidor Profissional que venha a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta Restrita, a declaração de Investidor Profissional, nos termos da regulamentação aplicável;

(xxxii) não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços de públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

(xxxiii) não divulgar ao público informações referentes ao Locador, à Locatária, à Emissão, à Oferta Restrita ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo,



mas não se limitando ao disposto na Instrução CVM 476, a Resolução CVM nº 44/21, e no artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03, com exceção do disposto no inciso III do referido artigo 48;

(xxxiv) abster-se, até o envio do Comunicado de Encerramento à CVM, de: (a) revelar informações relativas à Oferta Restrita, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) utilizar as informações referentes à Oferta Restrita, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta Restrita.

12.1.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a **VÓRTX**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:



- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (ix) verificou a legalidade e ausência de vícios da Oferta, bem como da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e



(x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que atua e venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário.

13.3. Início do Exercício das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (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, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM nº 17/21 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se aplicável, e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de



Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM nº 17/21, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(x) convocar, quando necessário Assembleia dos Titulares de CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xi) comparecer à assembleia de Titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTMV), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3



(segmento CETIP UTM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Resolução CVM nº 17/21;

(xv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xvi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 9.3 acima, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xvii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xviii) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;



(xix) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

(xx) cumprir com as Leis Anticorrupção e com a Resolução CVM nº 50/21; e

(xxi) disponibilizar o preço unitário, calculado pela Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website: www.vortex.com.br.

13.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve, caso a Emissora não faça, usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/21 e artigo 29 da Lei nº 14.430/22.

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcela de implantação de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e parcelas anuais de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), sendo a parcela de implantação, assim como a primeira parcela anual devida o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes. 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*.



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

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

13.5.3. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

13.5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

13.5.5. Adicionalmente, a Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações,



despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE.

13.5.6. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.5.7. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;



as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

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

13.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até



30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

13.6.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.6.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, conforme Resolução CVM nº 17/21.

13.6.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.



13.6.5. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA DOS TITULARES DE CRI

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

14.2. Convocação: A Assembleia dos Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital no jornal utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, exceto pelo previsto na Cláusula 10.1.2 acima e no artigo 30, parágrafo 3º da Lei nº 14.430/22. A Assembleia dos Titulares de CRI em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a publicação do edital de segunda convocação.

14.2.1. A Assembleia dos Titulares de CRI realizar-se-á preferencialmente no local onde a Emissora tiver a sede ou, por motivo de força maior, em outro lugar, desde que seja no mesmo Município da sede e seja indicado com clareza, o lugar e horário da reunião.

14.2.2. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Instrução CVM 625 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias



para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.2.3. Observado o disposto na Cláusula 14.2. acima, deverá ser convocada Assembleia dos Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Contrato de Locação.

14.2.4. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.2.5. 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, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

14.3. Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.4. Consulta formal: Os titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização.

14.5. Instalação: A Assembleia dos Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.5.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo obrigatória no caso em que a Assembleia de Titulares de CRI for convocada pela Emissora.

14.5.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.5.3. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais, representantes da Emissora, representante do Agente Fiduciário ou àquele que for designado pela CVM.



14.6. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

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

14.6.2. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia dos Titulares de CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3 (segmento CETIP UTMV), em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.6.3. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia dos Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.



14.6.4. A não decretação de um Evento de Inadimplemento deverá ser deliberada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que represente mais que 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação. Sendo certo que na não instalação ou ausência de quórum para deliberação, a Securitizadora dará início ao procedimento de execução da Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA QUINZE - DESPESAS DA EMISSÃO

15.1. Despesas: Nos termo do Contrato de Cessão o Cedente obrigou-se a arcar com os valores referentes a todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da emissão dos CRI, inclusive, sem limitação, as despesas com Instituição Custodiante, Escriturador, Agente Fiduciário e Emissora, devidamente comprovadas e previamente aprovadas pelo Cedente, observadas as respectivas previsões referentes à remuneração, ao comissionamento e/ou ao reembolso de despesas previstas nos instrumentos de contratação de referidos prestadores de serviços, conforme indicadas abaixo

I. remuneração do Escriturador e Banco Liquidante e Auditor Independente, no valor inicial estimado de R\$900,00 (novecentos reais) mensais, líquido de tributos;

II. remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97, na Lei nº 14.430/22 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Essa taxa será paga à Emissora mensalmente, na Data de Pagamento dos CRI (conforme



definido no Termo de Securitização), com início no mês da emissão dos CRI, até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares de CRI, no caso de substituição da Emissora por qualquer motivo ("Taxa de Administração");

(b) pela estruturação, emissão e distribuição dos CRI, serão devidas taxas de estruturação, emissão e distribuição nos percentuais e condições estabelecidos em mandato firmado entre o Cedente e a Emissora, a ser pago à Emissora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis da primeira data de subscrição e integralização dos CRI; e

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS;

III. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da CCI:

(a) parcela única no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) referente ao registro da CCI junto à B3, devida em até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI;

(b) parcelas anuais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo a primeira parcela devida em até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes.;

(c) todos os custos cobrados pela B3 correrão por conta do Cedente, se houver;

(d) a remuneração prevista nas alíneas “b” será atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, desde a data de pagamento da primeira parcela até a data de pagamento de cada parcela, calculados pro-rata dia, se necessário;



(e) a remuneração da Instituição Custodiante será devida mesmo após o vencimento da operação, caso a Instituição Custodiante continue exercendo atividades inerentes à sua função

(f) o Cedente arcará com o custo dos tributos incidentes sobre o pagamento da remuneração devida à Instituição Custodiante e os demais reembolsos devidos no âmbito da prestação dos serviços da Instituição Custodiante. Dessa forma, todos os pagamentos serão acrescidos, incluindo, mas não se limitando, a: Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza – IRPJ, bem como quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de pagamento;

IV. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados nos termos desse Termo de Securitização, observado o disposto abaixo:

(a) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, (i) parcela de implantação de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, caso aplicável, 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 calculada pro rata die, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário 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. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;



(b) os valores indicados na alínea (a) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda, a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, vigentes nas datas de pagamento; e

(c) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Cedente, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome do Cedente ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem do Cedente) com recursos do patrimônio separado dos CRI se houver, e reembolsados pelo Cedente ou, em caso de inadimplência do Cedente, pelos titulares dos CRI;

V. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

VI. todas as despesas razoavelmente incorridas, sempre que possível, previamente autorizadas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

VII. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores, contadores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e comprovadas, com eventuais processos administrativos,



arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários;

VIII. emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativo à CCI, aos CRI e à Oferta;

IX. custos relacionados a qualquer realização de assembleia geral dos CRI realizada nos termos dos Documentos da Operação;

X. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização; e

XI. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, inclusive aqueles arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão de CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado.

15.2 Fundo de Liquidez: Não será constituído um Fundo de Liquidez.



CLÁUSULA DEZESSEIS – PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias dos Titulares de CRI, deverão ser veiculados em jornal que a Emissora publica seus atos societários, nos termos da regulamentação aplicável e obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

16.1.1. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para registro do regime fiduciário à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado, nos termos da declaração constante do Anexo III deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Notificações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo deverão ser feitos por escrito (ou por fax ou por mensagem eletrônica ou *e-mail*) e serão considerados válidos (a) conforme comprovado através de recibo assinado pelo destinatário da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizados por mensagem eletrônica (*e-mail*), na data de seu envio, comprovado por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, do qual deverá constar informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. A Parte se obriga a informar às outras sobre qualquer alteração dos dados abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis. As comunicações deverão ser endereçadas da seguinte forma:



Se para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 01451-902, São Paulo - SP

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

Tel.: (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, 215 - 4o Andar - Pinheiros

CEP: 05425-020, São Paulo – SP

At: Eugenia Queiroga / Marcio Teixeira / Caroline Tsuchiya

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br ou pu@vortex.com.br (apenas para precificação do ativo)

CLÁUSULA DEZENOVE – RISCOS

19.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, 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, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo IX deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.



CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

20.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 14.6.2 acima.

20.4. Invalidade: Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.5. Anexos: Os Anexos III a VII contém as declarações exigidas pela legislação aplicável e integram o presente Termo.

20.6. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui



contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

20.7. Assinatura Eletrônica: Este Termo de Securitização será assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes (inclusive suas testemunhas) reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou por certificação fora dos padrões ICP- BRASIL, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

20.8. Efeitos da Pandemia: As Partes declaram e reconhecem, ainda, que (i) o presente Termo de Securitização está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Termo de Securitização cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido, interpretado e processado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização digitalmente, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

(Assinado no original)



ANEXO I – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI -01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 03 de maio de 2021
--------------------------------------	--

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 01451-902

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar, Pinheiros							
CEP 05425-020		Cidade: São Paulo		UF: São Paulo			

3. DEVEDORA ("LOCATÁRIA")							
RAZÃO SOCIAL: FIDES COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.							
CNPJ: 07.845.532/0001-79							
ENDEREÇO: Rua Carlos Weber, nº 502							
COMPLEMENTO		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05303-000



4. TÍTULO

“Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida (built-to-suit) e Outras Avenças – Loja St. Marche – Vila Mascote”, celebrado em 14 de agosto de 2020, conforme aditado em 27 de abril de 2021 (“Contrato de Locação”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), correspondentes a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários – Locação, devidos pela Locatária, na forma do Contrato de Locação.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Os Imóveis objeto das matrículas nºs 16.671, 12.532, 46.714 e 48.168 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, localizados na Rua Palestina, nºs 147, 151, 161 e 171 e Rua Palacete das Águias, nº 829, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04362-030 (“Imóveis”).

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. PRAZO	O prazo de Locação do Empreendimento é de 120 (cento e vinte) meses a contar da Data de Início do Prazo de Locação, nos termos do Contrato de Locação.
7.2. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO E VALOR DE CADA PARCELA DA CCI	Pagamentos mensais, devidos no 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, de acordo com os valores, percentuais, forma de cálculo e demais termos e condições estabelecidos no item “VII” do Quadro Resumo do Contrato de Locação, sem prejuízo das demais disposições do



	Contrato de Locação e Créditos Imobiliários – Locação representados pela CCI 01.
7.3. FORMA DE REAJUSTE	Os Alugueis serão reajustados a cada período de 12 (doze) meses, contado de agosto de 2020, ou na menor periodicidade admitida em lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA, sendo certo que a primeira parcela do Aluguel será reajustada pelo IPCA, nos termos ora descritos, e que os novos reajustes serão realizados a cada período de 12 (doze) meses, contatos do pagamento da primeira parcela do Aluguel;
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	Em 120 (cento e vinte) meses, contados da Data de Início do Prazo da Locação, nos termos do Contrato de Locação.
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados de forma <i>pro rata die</i> , desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da correção pelo IPCA.
8. GARANTIAS	
São as Garantias (conforme definidas no item 1.1 do corpo desta Escritura de Emissão de CCI), a saber: (i) Fiança da Fiadora; (ii) os Seguros, quando contratados, conforme definidos no Contrato de Cessão; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) quaisquer outras garantias, pessoais ou reais, seguros e mecanismos de garantia que vierem a ser constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários - Locação, representados pela CCI 01, das demais Obrigações Garantidas ou dos CRI, em cada caso, de acordo com os termos e condições previstos nos Documentos da Oferta.	



ANEXO II – TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Período:	Data de Vencimento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	03/05/2021		
1	10/06/2021	0,00%	Sim
2	10/07/2021	0,00%	Sim
3	10/08/2021	0,00%	Sim
4	10/09/2021	0,00%	Sim
5	10/10/2021	0,00%	Sim
6	10/11/2021	0,00%	Sim
7	10/12/2021	0,00%	Sim
8	10/01/2022	0,00%	Sim
9	10/02/2022	0,00%	Sim
10	10/03/2022	0,00%	Sim
11	10/04/2022	0,00%	Sim
12	10/05/2022	0,00%	Sim
13	10/06/2022	0,00%	Sim
14	10/07/2022	0,00%	Sim
15	10/08/2022	0,00%	Sim
16	10/09/2022	0,00%	Sim
17	10/10/2022	0,00%	Sim
18	10/11/2022	0,00%	Sim
19	10/12/2022	0,00%	Sim
20	10/01/2023	0,00%	Sim
21	10/02/2023	0,00%	Sim
22	10/03/2023	0,00%	Sim
23	10/04/2023	0,00%	Sim
24	10/05/2023	0,00%	Sim
25	10/06/2023	0,00%	Sim
26	10/07/2023	0,00%	Sim
27	10/08/2023	0,00%	Sim
28	10/09/2023	0,00%	Sim
29	10/10/2023	0,00%	Sim
30	10/11/2023	0,00%	Sim
31	10/12/2023	0,00%	Sim



32	10/01/2024	0,00%	Sim
33	10/02/2024	0,00%	Sim
34	10/03/2024	0,00%	Sim
35	10/04/2024	0,00%	Sim
36	10/05/2024	0,00%	Sim
37	10/06/2024	0,00%	Sim
38	10/07/2024	0,00%	Sim
39	10/08/2024	0,00%	Sim
40	10/09/2024	0,00%	Sim
41	10/10/2024	0,00%	Sim
42	10/11/2024	0,00%	Sim
43	10/12/2024	0,00%	Sim
44	10/01/2025	0,00%	Sim
45	10/02/2025	0,00%	Sim
46	10/03/2025	0,00%	Sim
47	10/04/2025	0,00%	Sim
48	10/05/2025	0,00%	Sim
49	10/06/2025	0,00%	Sim
50	10/07/2025	0,00%	Sim
51	10/08/2025	0,00%	Sim
52	10/09/2025	0,00%	Sim
53	10/10/2025	0,00%	Sim
54	10/11/2025	0,00%	Sim
55	10/12/2025	0,00%	Sim
56	10/01/2026	0,00%	Sim
57	10/02/2026	0,00%	Sim
58	10/03/2026	0,00%	Sim
59	10/04/2026	0,00%	Sim
60	10/05/2026	0,00%	Sim
61	10/06/2026	0,00%	Sim
62	10/07/2026	0,00%	Sim
63	10/08/2026	0,00%	Sim
64	10/09/2026	0,00%	Sim
65	10/10/2026	0,00%	Sim
66	10/11/2026	0,00%	Sim
67	10/12/2026	0,00%	Sim
68	10/01/2027	0,00%	Sim



69	10/02/2027	0,00%	Sim
70	10/03/2027	0,00%	Sim
71	10/04/2027	0,00%	Sim
72	10/05/2027	0,00%	Sim
73	10/06/2027	0,00%	Sim
74	10/07/2027	0,00%	Sim
75	10/08/2027	0,00%	Sim
76	10/09/2027	0,00%	Sim
77	10/10/2027	0,00%	Sim
78	10/11/2027	0,00%	Sim
79	10/12/2027	0,00%	Sim
80	10/01/2028	0,00%	Sim
81	10/02/2028	0,00%	Sim
82	10/03/2028	0,00%	Sim
83	10/04/2028	0,00%	Sim
84	10/05/2028	0,00%	Sim
85	10/06/2028	0,00%	Sim
86	10/07/2028	0,00%	Sim
87	10/08/2028	0,00%	Sim
88	10/09/2028	0,00%	Sim
89	10/10/2028	0,00%	Sim
90	10/11/2028	0,00%	Sim
91	10/12/2028	0,00%	Sim
92	10/01/2029	0,00%	Sim
93	10/02/2029	0,00%	Sim
94	10/03/2029	0,00%	Sim
95	10/04/2029	0,00%	Sim
96	10/05/2029	0,00%	Sim
97	10/06/2029	0,00%	Sim
98	10/07/2029	0,00%	Sim
99	10/08/2029	0,00%	Sim
100	10/09/2029	0,00%	Sim
101	10/10/2029	0,00%	Sim
102	10/11/2029	0,00%	Sim
103	10/12/2029	0,00%	Sim
104	10/01/2030	0,00%	Sim
105	10/02/2030	0,00%	Sim



106	10/03/2030	0,00%	Sim
107	10/04/2030	0,00%	Sim
108	10/05/2030	0,00%	Sim
109	10/06/2030	0,00%	Sim
110	10/07/2030	0,00%	Sim
111	10/08/2030	0,00%	Sim
112	10/09/2030	0,00%	Sim
113	10/10/2030	0,00%	Sim
114	10/11/2030	0,00%	Sim
115	10/12/2030	0,00%	Sim
116	10/01/2031	0,00%	Sim
117	10/02/2031	0,00%	Sim
118	10/03/2031	0,00%	Sim
119	10/04/2031	0,00%	Sim
120	10/05/2031	0,00%	Sim
121	10/06/2031	0,00%	Sim
122	10/07/2031	0,00%	Sim
123	10/08/2031	0,00%	Sim
124	10/09/2031	0,00%	Sim
125	10/10/2031	0,00%	Sim
126	10/11/2031	0,00%	Sim
127	10/12/2031	0,00%	Sim
128	10/01/2032	0,00%	Sim
129	10/02/2032	0,00%	Sim
130	10/03/2032	0,00%	Sim
131	10/04/2032	0,00%	Sim
132	10/05/2032	0,00%	Sim
133	10/06/2032	0,00%	Sim
134	10/07/2032	100,00%	Sim



ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA E COORDENADORA LÍDER

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, cj. 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), para fins de atender o que prevê a Cláusula 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de Emissora e distribuidora da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 257ª Série da sua 1ª Emissão (“Emissão”) declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 03 de maio de 2021.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO
NOS TERMOS DA CLÁUSULA 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 257ª Série da sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, cj. 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), distribuídos publicamente pela Emissora, **DECLARA**, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação que contemplou a Emissão e a Oferta, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 257ª Série da sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

São Paulo, 03 de maio de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

 Nome:

Cargo:



ANEXO V - 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 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada em 03 de maio de 2021, conforme aditada em 20 de abril de 2023, com a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, cj. 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), **DECLARA**, para os fins do artigo 18, § 4º e do parágrafo único do artigo 23, ambos da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 257ª Série da sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, representados integralmente pela CCI e pela Conta Centralizadora.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 257ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*".

São Paulo, 03 de maio de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:



ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, cj 202, CEP 01452-000
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 257ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 26.000 (vinte e seis mil)
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 03 de maio de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:



ANEXO VII - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Tip o	Emissor	Código If	Valor	Quantida de	Remuneraç ão	Emissã o	Séri e	Data de Emissão	Vencimen to	Apelido	Inadimple nto no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	16K081269 3	31.250.000,0 0	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/20 16	03/11/20 31	SHOPPING PARQUE BARUERI I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	16K081278 3	31.250.000,0 0	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/20 16	03/11/20 31	SHOPPING PARQUE BARUERI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	17G08937 88	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/20 17	15/07/20 24	IBIRAPITAN GA ARAUCARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	17G09131 78	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/20 17	15/07/20 24	IBIRAPITAN GA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	17H008670 5	60.000.000,0 0	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/20 17	20/08/20 22	SAO JOSE	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CR A	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	CRA01700 6SJ	25.000.000,0 0	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/20 17	14/06/20 19	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	16H015656 4	22.400.000,0 0	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/20 16	17/08/20 20	PORTO QUALITY	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	16K090281 5	200.000.000, 00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/20 16	25/11/20 19	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	16L016577 7	25.000.000,0 0	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/20 16	22/06/20 20	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	17E085133 6	100.000.000, 00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/20 17	17/05/20 21	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	17E090686 1	65.000.000,0 0	65.000	CDI + 3,00 %	1	74	08/05/20 17	26/05/20 23	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	16K208576 7	13.150.000,0 0	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/20 16	30/11/20 20	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	17K002541 7	120.000.000, 00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/20 17	20/05/20 20	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	17I018121 4	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/20 17	09/07/20 21	TENDA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	18B074812 0	77.040.000,0 0	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/20 18	13/02/20 23	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	17L085394 8	11.100.888,0 0	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/20 17	22/12/20 25	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	17L095682 4	24.000.000,0 0	24.000	IPCA + 11,00 %	1	98	20/12/20 17	20/12/20 22	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	18C076517 3	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,00 %	1	109	12/03/20 18	15/04/20 21	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	18C076505 9	200.000.000, 00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/20 18	17/11/20 22	EVEN II	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	18E091322 3	131.600.000, 00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/20 18	17/05/20 22	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	18E091322 4	56.400.000,0 0	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/20 18	17/05/20 22	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	18J087784 9	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1	122	15/10/20 18	15/04/20 21	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	19F026095 9	422.117.000, 00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/20 19	27/06/20 23	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	19F092261 0	40.000.000,0 0	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/20 19	23/06/20 25	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	19G02281 53	179.780.000, 00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/20 19	26/07/20 34	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	19G03116 61	22.500.000,0 0	22.500	CDI + 1,90 %	1	156	01/07/20 19	01/07/20 23	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	19G03121 47	67.500.000,0 0	67.500	IPCA + 5,51 %	1	157	01/07/20 19	25/07/20 34	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	19H020433 2	17.300.000,0 0	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/20 19	22/12/20 32	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	19J032903 9	195.000.000, 00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/20 19	25/10/20 22	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	19K113927 3	41.884.000,0 0	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/20 19	26/11/20 25	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	19K113927 4	10.471.000,0 0	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/20 19	26/11/20 25	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	19L082330 9	63.000.000,0 0	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/20 19	12/12/20 34	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	19K114546 7	45.000.000,0 0	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/20 19	29/11/20 23	LONGITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	19L090603 6	398.901.000, 00	398.901	15000%	1	174	17/12/20 19	27/12/20 24	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	19L090618 2	30.000.000,0 0	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/20 19	21/12/20 24	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20A102689 0	23.000.000,0 0	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/20 20	25/01/20 23	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20F071739 8	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/20 20	18/07/20 23	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20F071801 0	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/20 20	18/07/20 23	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval



CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20F071802 4	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/20 20	18/07/20 23	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20F071872 2	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/20 20	18/07/20 23	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20G07977 91	14.000.000,0 0	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/20 20	22/07/20 30	VIC ENGENHARI A	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20H081881 0	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/20 20	22/08/20 30	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20H083857 9	25.000.000,0 0	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/20 20	22/08/20 25	VIC REC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20I071970 2	24.000.000,0 0	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/20 20	20/09/20 35	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20I071974 4	24.000.000,0 0	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/20 20	20/09/20 35	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20I071988 2	24.000.000,0 0	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/20 20	20/09/20 35	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20J003014 4	30.000.000,0 0	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/20 20	25/09/20 32	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20J003018 0	30.000.000,0 0	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/20 20	25/09/20 32	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20J003361 0	30.000.000,0 0	30.000	IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/20 20	25/09/20 32	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20J086466 9	15.000.000,0 0	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/20 20	10/10/20 28	FAMPA- EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20J083729 6	76.000.000,0 0	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/20 20	28/05/20 24	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20J084699 1	23.000.000,0 0	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/20 20	28/05/20 24	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20J084721 6	15.000.000,0 0	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/20 20	28/05/20 24	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR A	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.		NaN	1	Não há			Invalid Date	Invalid Date	ERB	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20K079791 5	10.300.000,0 0	10.300	IPCA + 14,00 %	1	217	24/11/20 20	19/11/20 24	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20L055139 4	20.000.000,0 0	20.000	IPCA + 9,50 %	1	220	09/12/20 20	15/12/20 24	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20L073519 3	60.000.000,0 0	60.000	IPCA + 7,50 %	1	218	17/12/20 20	25/10/20 27	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20L068799 5	33.611.000,0 0	33.611	IPCA + 7,85 %	1	195	11/12/20 20	22/12/20 26	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20L076592 8	33.000.000,0 0	33.000	IPCA + 7,50 %	1	221	28/12/20 20	15/06/20 36	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20L078924 8	10.750.000,0 0	10.750	IPCA + 12,68 %	1	223	21/12/20 20	23/01/20 24	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	20L078924 9	10.750.000,0 0	10.750	IPCA + 12,68 %	1	224	21/12/20 20	23/01/20 24	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	21B056451 6	9.500.000,00	9.500	IPCA + 8,50 %	1	219	09/02/20 21	21/02/20 35	GUARAPUA VA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	21B059145 8	1.250.000,00	1.250	IPCA + 8,50 %	1	232	09/02/20 21	23/02/20 26	GUARAPUA VA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.		2.500.000,00	2.500	IPCA + 8,50 %	1	235	09/02/20 21	21/02/20 35	GUARAPUA VA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	21B059151 7	1.750.000,00	1.750	IPCA + 8,50 %	1	236	09/02/20 21	23/02/20 26	GUARAPUA VA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	21B071660 3	1.000,00	1	IPCA + 12,68 %	1	234	11/02/20 21	18/02/20 31	SHOPPING ALEGRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	21C016437 7	40.000.000,0 0	40.000	IPCA + 9,00 %	1	237	01/03/20 21	20/02/20 25	ESTRUTURA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	21B076058 2	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	225	22/02/20 21	21/02/20 25	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	21B076058 4	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	226	22/02/20 21	21/02/20 25	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADO RA S.A.	21B076058 5	9.204.000,00	9.204	IPCA + 14,00 %	1	227	22/02/20 21	21/02/20 25	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



ANEXO VIII - TRIBUTAÇÃO

Tratamento fiscal

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

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo



o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).



Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

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 na Resolução CMN nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. 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), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.



ANEXO IX – 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 no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização 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” sobre a Emissora, 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, 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.



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 sobre a Emissora. 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 RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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 podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública 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 e econômico 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 e respectivos resultados operacionais.



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 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.

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 do Locador, da Locatária e, ainda, a qualidade da presente Emissão.



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 BACEN a um eventual repique inflacionário, causa um *crowdingout* 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 ou crises externas, pode diminuir a capacidade de pagamento do Locador.

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 dos Estados Unidos da América 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 brasileiras.



RISCOS RELATIVOS AO 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 emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários por companhias brasileiras. 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 como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), 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.

RISCOS RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do



imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI.

RISCOS RELATIVOS À EMISSORA

O sucesso da Emissora depende em larga escala da sua alta administração e não é possível garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para manter sua posição competitiva, entretanto, possui diversos mecanismos para estimular a retenção dos profissionais.

Sua equipe é formada por profissionais experientes em securitizações comerciais, securitizações residenciais e na compra de carteiras e análise de crédito, com ampla experiência no mercado financeiro, permitindo uma rápida tomada de decisão e agilidade de negociação. Possui sólida gestão de carteiras de modo a minimizar riscos de inadimplência/perdas e proporcionar bom nível de informação aos investidores, além de facilitar novos negócios com os investidores.

Riscos relacionados aos seus fornecedores

A Emissora conta com o serviço de uma série de fornecedores especializados, tais como: empresa de auditoria, agente fiduciário, banco escriturador e liquidante, empresa de avaliação de imóveis e fiscalização de obras, entre outros.

Eventualmente, tais empresas poderão não atender a prazos solicitados, alterar de forma relevante o valor cobrado por seus serviços ou deixar de atuar no mercado. Porém, dada a oferta de prestadores especializados nesses serviços, a emissora não detém relação de dependência direta com nenhum deles.



Riscos relacionados aos seus clientes

Os clientes poderão não conseguir negociar os CRIs adquiridos, por limitações na liquidez deste tipo de ativo, que não conta com garantia de recompra por parte do emissor, apresentam prazos longos de amortização e sofrem com a concorrência de outros títulos, como os títulos públicos e as debêntures privadas. Outro aspecto importante está ligado à legislação tributária brasileira que sofre frequentes alterações. Atualmente, as pessoas físicas contam com isenção de IR sobre rendimentos de CRIs, porém possíveis alterações futuras na legislação do IR poderão reduzir a rentabilidade dos investidores.

Riscos relacionados à questões socioambientais

Ainda, dado que a Emissora atua exclusivamente com títulos lastreados em créditos imobiliários, razão pela qual sua performance depende do compromisso permanente dos empresários (incorporadores e loteadores dos empreendimentos vinculados às operações de crédito) de adotar um comportamento ético e contribuir para o desenvolvimento econômico, melhorando, simultaneamente, a qualidade de vida dos seus empregados e de suas famílias, da comunidade local e da sociedade como um todo, com o restrito cumprimento e observância de externalidades provenientes dos reguladores formais e informais da área de desenvolvimento imobiliário como: Prefeitura, Ministério Público, Ibama (órgão federal de controle ambiental), Cetesb, INEA, Fepam, etc. (órgãos estaduais), associações de bairro, ONGs, clientes, imprensa, concorrentes etc. Eventual descumprimento que não permita uma saudável coexistência do binômio sociedade-natureza, pode gerar impactos no setor e consequentemente no valor de mercado dos créditos lastro e pode também afetar os investidores em Certificados de Recebíveis Imobiliários, na medida em que tal situação pode afetar negativamente os Créditos Imobiliários.



FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9514 de 1997 que instituiu, entre outras coisas, o SFI (Sistema Financeiro Imobiliário) e os CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) foi editada em 20 de novembro de 1997, data recente para fins legais. Em função disso, existem poucos precedentes judiciais sobre o tema, podendo gerar insegurança jurídica e riscos para a atividade da emissora. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Risco referente à regulamentação dos setores em que a Emissora atua

A securitização de créditos imobiliários foi instituída por meio da Lei 9514/97 e desde então, por meio de algumas instruções e normas emitidas por órgãos reguladores, especialmente a CVM, esta atividade vem sendo disciplinada. No entanto, há a possibilidade de que regulamentações adicionais surjam, afetando a atuação da Emissora.

Risco de Pandemia

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-



primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações do Locador e/ou da Locatária. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelo Locador e/ou pela Locatária nos termos do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão, e da Escritura de Emissão e, por consequência, poderá impactar negativamente o pagamento dos CRI.

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado.



O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Locador e/ou da Locatária, como aqueles descritos nestes fatores de risco, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

O risco de crédito do Locador e/ou da Locatária podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Locatária, dos Créditos Imobiliários – Locação.

Uma vez que o pagamento dos Créditos Imobiliários depende do pagamento integral e tempestivo, pela Locatária, qualquer ato ou fato que venha afetar a situação econômico-financeira destas, bem como suas capacidades de pagamento, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Ainda, vale mencionar que não foi realizada auditoria jurídica na Locatária e/ou na Fiadora.

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

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários resultará na amortização ou no resgate dos CRI (dependendo do valor a ser antecipado), podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.



Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta dos CRI presentes nas Assembleias Gerais, ressalvados os quóruns específicos 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 dos Titulares de CRI.

Baixa liquidez no mercado secundário

Atualmente, 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. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Estrutura

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



Guarda Física dos Documentos Comprobatórios

A perda e/ou extravio de quaisquer Documentos da Operação que sejam necessários para a cobrança dos Créditos Imobiliários poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Risco da ausência de classificação de risco

Os CRI não serão objeto de classificação de risco e, com isso, não propiciarão uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating).

Credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de



falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Locatária e/ou da Fiadora, observado o uso do Fundo de Reserva, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Além disso, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Locatária e/ou da Fiadora, caso aplicável, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, e não é possível afirmar se tais Garantias serão excutidas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

Riscos decorrentes da Due Diligence

Para fins dessa Operação de Securitização, foi contratado um escritório especializado para análise dos principais aspectos relacionados à Vila Mascote, e aos seus únicos sócios, ao Locador, aos Imóveis, bem como seus Vendedores e antecessores, estritamente no âmbito legal (“Auditoria”). Conforme previsto nos Documentos da Operação, a conclusão da referida Auditoria é condição precedente para a integralização dos CRI. Até a presente data, não foram identificados quaisquer apontamentos ou pendências que inviabilizem a realização da Oferta, com a consequente liquidação financeira. Entretanto, na data deste Termo, restam pendentes de apresentação alguns documentos da Aura Vila Mascote, do Locador, dos Imóveis, da antecessora e dos sócios da Aura Vila Mascote.

Assim, a Auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente os Imóveis, o Locador e a Oferta, devendo os potenciais Titulares de CRI (especialmente aqueles que venham a realizar



a aquisição dos papéis no mercado secundário) realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida Auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

Risco da Distribuição Parcial

A Oferta pode vir a ser cancelada caso não sejam subscritos CRI equivalentes à Colocação Mínima.

Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI serão cancelados após o término do Prazo de Distribuição o que acarretará uma diminuição no volume total da Oferta e, eventualmente afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação do Locador, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.