

---

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

*para emissão de*

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**103ª EMISSÃO EM 5 (CINCO) SÉRIES DE CLASSE ÚNICA DA**



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
CNPJ Nº 09.304.427/0001-58

*celebrado com*



**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
CNPJ Nº 22.610.500/0001-88

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS E DEVIDOS POR**



**CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**  
CNPJ Nº 08.766.666/0001-67

Datado de 21 de novembro de 2025.

---

---

## SUMÁRIO

1.	DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES .....	3
2.	DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	19
3.	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO .....	21
4.	CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CERTIFICADOS .....	30
5.	REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA.....	32
6.	RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA .....	34
7.	PRÊMIO .....	37
8.	VENCIMENTO ANTECIPADO .....	37
9.	GARANTIAS.....	43
10.	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	46
11.	DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	49
12.	AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO .....	52
13.	ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS.....	61
14.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	66
15.	DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS .....	68
16.	ORDEM DE PAGAMENTOS.....	71
17.	COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE .....	72
18.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	73
19.	DISPOSIÇÕES GERAIS .....	75
20.	FATORES DE RISCO .....	76
21.	LEI E FORO.....	90

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 103ª EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

Pelo presente instrumento particular,

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma dos seus documentos constitutivos (“Emissora”); e

na qualidade de agente fiduciário,

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada 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 dos seus documentos constitutivos (“Agente Fiduciário”);

Firmam o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 103ª Emissão, em 5 (cinco) Séries, Classe Única, da Habitasec Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Concasa Construtora e Incorporadora Ltda.*”, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

## **1. DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES**

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

<u>“Agente Fiduciário”</u>	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , qualificada no preâmbulo, na qualidade de representante da comunhão de Titulares de Certificados, ou quem vier a substituí-lo.
<u>“Agente de Liquidação”</u>	significa o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344- 902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente de Liquidação na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.
<u>“Agente de Medição”</u>	Significa a <b>Harca Engenharia Ltda.</b> - CNPJ nº 20.620.442/0001-48, contratada para monitorar o andamento físico e financeiro das obras do Empreendimento.

“ <u>Agente de Monitoramento</u> ”	Significa a <b>OGFI GOVE LTDA.</b> , com sede no município Barueri, Estado de São Paulo, à Alameda Rio Negro nº 503. Sala 2011, Alphaville Centro, CEP: 06.454-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.446.257/0001-01, contratada para monitoramento da carteira de Direitos Creditórios.
“ <u>Alienação Fiduciária do Imóvel</u> ”	significa a alienação fiduciária do Imóvel e das futuras Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário individualizadas, conforme o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.
“ <u>Amortização Extraordinária</u> ”	significa a amortização extraordinária dos Certificados nas hipóteses e na forma prevista neste Termo de Securitização.
“ <u>Amortização Programada</u> ”	significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos Certificados, conforme descrita na Cláusula 4.5 do presente Termo.
“ <u>ANBIMA</u> ”	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	significa o anúncio de início de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“ <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> ” ou “ <u>Investimentos Permitidos</u> ” ou “ <u>Aplicações dos Fundos</u> ”	significa as aplicações em renda fixa com liquidez diária realizadas com os recursos dos Fundos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a exclusivo critério da Emissora sendo estes investimentos de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser títulos de emissão do Tesouro Nacional, fundo de investimento com perfil conservador gerenciados pelo Banco Itaú Unibanco S.A. ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A..
“ <u>Assembleia Especial</u> ” ou “ <u>Assembleia Especial de Titulares de Certificados</u> ”	significa a assembleia especial de Titulares dos Certificados, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização.
“ <u>Auditor Independente</u> ”	significa o auditor independente que venha a substituí-la, responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
“ <u>Aval</u> ”	significa a garantia fidejussória de aval prestada pelos Garantidores no âmbito das Notas Comerciais.

<p>“<u>Avalistas</u>” ou “<u>Garantidores</u>”</p>	<p>significa, em conjunto, o Sr. <b>SÉRGIO MAURO MOTTER</b>, brasileiro, arquiteto, portador da cédula de identidade RG nº 5.545.741-0 SSP/SC, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“<u>CPF</u>”) sob o nº 787.244.659-68, casado no regime da comunhão parcial de bens com <b>Roselen Paterno Motter</b>, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 6.688.204 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 609.247.721-15; ambos residentes e domiciliados na Cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Av. Brasil, nº 247, Apto. 1.401, Centro, CEP 88330-040 (“<u>Sérgio</u>”); e Sr. <b>CARLOS ALBERTO MOTTER</b>, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 7.765.547 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 620.327.559-04, casado no regime da comunhão parcial de bens com <b>Sandra Marta Bernardi Motter</b>, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 6.629.540 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 603.448.499-53; ambos residentes e domiciliados na Cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Rua 3.000, nº 325, Apto. 1.801, Centro, CEP 88330-334 (“<u>Carlos</u>”).</p>
<p>“<u>BACEN</u>”</p>	<p>significa o Banco Central do Brasil.</p>
<p>“<u>B3</u>”</p>	<p>significa a <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b>, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.</p>
<p>“<u>CCI</u>”</p>	<p>Em conjunto, as 5 (cinco) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, representativas de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.</p>
<p>“<u>Cessão Fiduciária</u>”</p>	<p>A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios em garantia das Obrigações Garantidas, outorgada pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.</p>
<p>“<u>CETIP21</u>”</p>	<p>significa a CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.</p>
<p>“<u>CMN</u>”</p>	<p>significa o Conselho Monetário Nacional.</p>
<p>“<u>CNPJ</u>”</p>	<p>significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, conforme preâmbulo deste Termo.</p>
<p>“<u>Código ANBIMA</u>”</p>	<p>significa o “<i>Código ANBIMA de Regulação de Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i>”, conforme em vigor.</p>

“ <u>Código Civil</u> ”	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Contador do Patrimônio Separado”	Significa a <b>MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES</b> , com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Vereador Jose Diniz 03707, Andar 4, Conj. 42 Sala A - Santo Amaro - cep: 04603-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.159.736/0001-32, o auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 , ou o prestador que vier a substituí-la.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	significam as condições estabelecidas no Contrato de Distribuição, cujo cumprimento se faz necessário para que sejam integralizados os CRI.
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”	Significa a conta corrente de nº 42897-4, na agência 7307 do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão.
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”	significa a conta corrente de nº 33003-9, na agência 6615, no Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Devedora, em que serão depositados, pela Emissora, os recursos da integralização, conforme aplicável. Podendo a Devedora, a seu exclusivo critério, indicar outra conta, desde que de sua titularidade, devendo essa solicitação ser formalizada por meio de uma carta assinada por seus respectivos representantes, na forma do modelo constante do <b>Anexo VII</b> ao presente Termo, endereçada à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 2 (dois) dias corridos do pagamento da integralização dos Certificados.
“ <u>Conta Vinculada</u> ”	Significa a conta corrente a ser eventualmente aberta para recebimento dos Direitos Creditórios, em nome da Devedora e de movimentação restrita e exclusiva, na forma prevista no item 4.8.6.5 do Termo de Emissão.
“ <u>Contas de Liquidação B3</u> ”	Significam a conta nº 43655-5, agência nº 7307, aberta junto ao Agente de Liquidante, de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão, submetida ao Regime Fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, nas quais serão intermediados operacionalmente, na B3, os pagamentos de cada série do CRI, conforme a seguinte identificação:

<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças”</i>, tendo por objeto o Imóvel, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para garantir as Obrigações Garantidas.</p>
<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i>, tendo por objeto os Direitos Creditórios, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para garantir as Obrigações Garantidas.</p>
<p><u>“Contrato de Custódia”</u></p>	<p>significa o <i>“Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Custódia”</i>, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, para regular a prestação de serviços de guarda das vias físicas e/ou digitais dos documentos comprobatórios, que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários e o registro dos CRI na B3.</p>
<p><u>“Contratos de Distribuição”</u></p>	<p>Significa o <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 103ª Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A.</i>, celebrado em 21 de novembro de 2025, entre a Devedora e a Securitizadora, no âmbito da Oferta.</p>
<p><u>“Contratos de Garantia”</u></p>	<p>significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e o Contrato de Cessão Fiduciária.</p>
<p><u>“Certificados” ou “CRI” ou “Títulos de Securitização”</u></p>	<p>significam os certificados de recebíveis imobiliários da 103ª Emissão da Emissora, em 5 (cinco) Séries, Classe Única.</p>
<p><u>“CRI da 1ª (Primeira) Série”</u></p>	<p>significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 103ª Emissão da Emissora, da Classe Única.</p>
<p><u>“CRI da 2ª (Segunda) Série”</u></p>	<p>significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª Série da 103ª Emissão da Emissora, da Classe Única.</p>
<p><u>“CRI da 3ª (terceira) Série”</u></p>	<p>significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª Série da 103ª Emissão da Emissora, da Classe Única.</p>
<p><u>“CRI da 4ª (Quarta) Série”</u></p>	<p>significam os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª Série da 103ª Emissão da Emissora, da Classe Única.</p>
<p><u>“CRI da 5ª (Quinta) Série”</u></p>	<p>significam os certificados de recebíveis imobiliários da 5ª Série da 103ª Emissão da Emissora, da Classe Única.</p>

<p><u>“Certificados em Circulação”</u></p>	<p>significa, para fins de determinação dos quóruns de instalação e deliberação em Assembleias Especiais, a totalidade dos Certificados em circulação no mercado, observado o artigo 32 da Resolução CVM 60, excluídos aqueles que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, bem como os detidos pela Devedora e pelos Garantidores; os que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora e/ou aos Garantidores, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto neste Termo de Securitização, em especial as Cláusulas 13.18 e 13.19 abaixo.</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários”</u></p>	<p>significam os direitos creditórios imobiliários, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514 e do artigo 1º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada, originados pelo Termo de Emissão das Notas Comerciais, os quais compõem parte do lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, representados pelas CCI.</p>
<p><u>“Créditos do Patrimônio Separado”</u></p>	<p>significam: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) os valores depositados na Conta Vinculada (se houver) e na Conta do Patrimônio Separado e nas Contas de Liquidação B3; (iii) os Direitos Creditórios e (iv) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii), acima, conforme aplicável, os quais integram o Patrimônio Separado.</p>
<p><u>“CSLL”</u></p>	<p>significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.</p>
<p><u>“Custodiante”</u></p>	<p>significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, acima qualificada, responsável pela guarda da via físicas dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários consubstanciados pelas Notas Comerciais.</p>
<p><u>“CVM”</u></p>	<p>significa a Comissão de Valores Mobiliários.</p>
<p><u>“Data de Apuração”</u></p>	<p>Significa o 6º (sexto) Dia Útil anterior a Data de Pagamento de cada mês.</p>
<p><u>“Data de Emissão”</u></p>	<p>Significa a data de emissão dos CRI, qual seja 24 de novembro de 2025 para todas as Séries.</p>
<p><u>“Data de Integralização”</u></p>	<p>significa cada uma das datas de integralização dos Certificados pelos Investidores, observado o disposto neste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Datas de Pagamento da Remuneração”</u></p>	<p>significa cada data de pagamento da Remuneração aos Titulares de</p>

	Certificados, conforme prevista no <b>Anexo II</b> a este Termo de Securitização.
<u>“Data de Vencimento”</u>	significa a data de vencimento das Séries dos CRI, ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada da totalidade das Notas Comerciais em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total;
<u>“Despesas”</u>	Significam as Despesas Extraordinárias, as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto.
<u>“Despesas Extraordinárias”</u>	Significa qualquer despesa extraordinária, relacionada com a emissão dos Certificados incluindo, mas não se limitando a despesas e custos necessários à proteção dos interesses da Securitizadora e dos Titulares dos Certificados, a serem pagas ainda que não previstas no <b>Anexo III</b> .
<u>“Despesas Iniciais”</u>	significam as despesas <i>flats</i> , decorrentes da Emissão, a serem pagas conforme previsto no <b>Anexo III</b> .
<u>“Despesas Recorrentes”</u>	significam as despesas ordinárias e futuras, decorrentes da Emissão, a serem pagas conforme previsto no <b>Anexo III</b> .
<u>“Devedora”</u>	significa a <b>CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Rua Líbia, nº 293, Sala 01, Bairro Nações, CEP 88338-230, inscrita no CNPJ sob o nº 08.766.666/0001-67.
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u>	significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<u>“Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários”</u>	significam os documentos que comprovam a existência dos Créditos Imobiliários, tais como o Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Escritura de Emissão de CCI e este Termo de Securitização.
<u>“Documentos da Operação”</u>	significa, em conjunto, os documentos integrantes da Emissão e da Oferta, são: (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os demais documentos da Oferta que vierem a ser celebrados, incluindo eventuais aditamentos aos instrumentos acima mencionados.

<u>“Emissão”</u>	significa a 103ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em 5 (cinco) Séries, Classe Única, da Emissora, objeto do presente Termo de Securitização;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securizadora”</u>	significa a <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b> , qualificada no preâmbulo, na qualidade de emissora dos Certificados.
<u>“Empreendimento”</u> ou <u>“Empreendimento Imobiliário”</u>	Significa o empreendimento imobiliário denominado <b>“Edifício Lago Louise”</b> composto por 143 Unidades em 19 pavimentos, sendo: 2 Salas Comerciais, 57 apartamentos e 84 vagas de garagem, conforme indicado no Anexo I ao Termo de Emissão; incorporado, pela Devedora, no Imóvel.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	significa os valores equivalentes a, sem prejuízo da Remuneração dos CRI: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural”</i> , celebrado entre a Securizadora, na qualidade de emissora da CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante da CCI, por meio do qual se emitiu as CCI para representarem os Créditos Imobiliários.
<u>“Escriturador dos CRI”</u>	Significa o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344- 902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela escrituração dos CRI.
<u>“Escriturador do Lastro”</u>	Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	significam os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos Certificados e a sua consequente liquidação em favor dos Titulares de Certificados, conforme previstos neste Termo de Securitização.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u>	significam os eventos descritos neste Termo de Securitização, cuja ocorrência ensejará o pagamento antecipado dos valores devidos em decorrência dos Créditos Imobiliários.

<p><u>“Fundo de Despesas”</u></p>	<p>significa o fundo de despesas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado, com os recursos retidos da Primeira Integralização para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, observado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Fundo de Obras”</u></p>	<p>A Devedora obriga-se a constituir e manter, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo destinado à conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário; observado Índice de Cobertura das Obras, conforme definido e previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.</p>
<p><u>“Fundo de Reserva”</u></p>	<p>significa o fundo de reservas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado com os recursos retidos da Primeira Integralização para garantir o pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, o que inclui, mas sem limitação, as despesas do Patrimônio Separado e as parcelas de pagamento de remuneração e de amortização dos CRI, diante de eventual insuficiência de recursos na Conta do Patrimônio Separado, equivalente às 2 (duas) próximas parcelas de pagamento de remuneração dos CRI, proporcionalmente ao valor total já integralizado dos CRI.</p>
<p><u>“Garantias”</u> ou <u>“Garantias da Operação”</u></p>	<p>significa, em conjunto, as Garantias Reais, o Aval, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e o Endosso dos Seguros.</p>
<p><u>“Garantias Reais”</u></p>	<p>significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária.</p>
<p><u>“Imóvel”</u></p>	<p>Significa o terreno com área de 945m<sup>2</sup>, localizado na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua João Wollinger, nº 118, CEP 88302-582, melhor descrito e caracterizado pela <b>Matrícula nº 72.175</b> do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Itajaí/SC.</p>
<p><u>“Instituições Autorizadas”</u></p>	<p>Significam as instituições habilitadas a atuar como (i) administradoras fiduciárias e/ou gestoras de valores mobiliários; e/ou (ii) integrantes do sistema de distribuição, por conta própria e de terceiros, na intermediação de operações e negociação de valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários, cujos fundos invistam em Aplicações Financeiras Permitidas.</p>
<p><u>“Instituições Participantes da Oferta”</u></p>	<p>significa as instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, por conta própria e de terceiros, na intermediação de operações e negociação de valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.</p>

<u>“Instrução RFB 1.585”</u>	significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<u>“Investidores”, “Titulares de Certificados”</u> ou <u>“Titulares de CR”</u>	Significam os Investidores Profissionais.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	significa os investidores que atendam aos requisitos de enquadramento previstos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>“Investidores Qualificados”</u>	significa os investidores que atendam aos requisitos de enquadramento previstos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>“IOF/Câmbio”</u>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
<u>“IOF/Títulos”</u>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
<u>“IRF”</u>	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<u>“IRPJ”</u>	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<u>“ISS”</u>	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
<u>“JUCESP”</u>	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Legislação Socioambiental”</u>	significa a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, e a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, não incentivo à prostituição, não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente
<u>“Lei 7.940”</u>	significa a Lei nº. 7.940, de 20 de dezembro de 1989.
<u>“Lei 8.981”</u>	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
<u>“Lei 9.514”</u>	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<u>“Lei 10.931”</u>	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

“ <u>Lei 11.033</u> ”	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 11.076</u> ”	significa a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 13.506</u> ”	significa a Lei nº 13.506, de 13 de novembro de 2017, conforme alterada.
“ <u>Lei 14.195</u> ”	significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
“ <u>Lei 14.430</u> ”	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	significa todos os dispositivos legais e regulatórios, nacionais e estrangeiros, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Código Penal Brasileiro, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor (“ <u>Lei 8.429</u> ”), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada e em vigor (“ <u>Lei 9.613</u> ”), a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e em vigor (“ <u>Lei 12.846</u> ”), a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada e em vigor (“ <u>Lei 12.529</u> ”), o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 (“ <u>Decreto nº 11.129</u> ”), e, conforme aplicável, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> e o <i>UK Bribery Act</i> , sem prejuízo da Emissora e aos seus respectivos negócios e atividades
“ <u>Lei Geral de Proteção de Dados</u> ” ou “ <u>LGPD</u> ”	Significa a Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Liquidação Antecipada Mediante Dação em Pagamento</u> ”	Significa a liquidação parcial ou integral dos Certificados mediante dação em pagamento de Créditos Imobiliários correspondentes.
“ <u>MDA</u> ”	significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Norma</u> ”	significa qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

<p><u>“Notas Comerciais”</u></p>	<p>significam as notas comerciais escriturais objeto do Termo de Emissão das Notas Comerciais, emitidas em 5 (cinco) Séries.</p>
<p><u>“Obrigações Garantidas”</u></p>	<p>Significam: (i) de todas as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por ocasião da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, do saldo devedor dos CRI e dos demais encargos no âmbito da Nota Comercial e dos CRI, nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão ou manutenção dos CRI e do Patrimônio Separado, bem como em relação à cobrança da Nota Comercial e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, incluindo mas não se limitando a eventuais registros, aditamentos, instrumentos e/ou mecanismos necessários para reforço das Garantias; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e pelos Avalistas nos termos do Termo de Emissão e de quaisquer dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias descritas a seguir.</p>
<p><u>“Oferta”</u></p>	<p>significa cada uma das ofertas públicas de distribuição dos Certificados de cada uma das Séries, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, as quais poderão ser abertas em conjunto ou isoladamente, e que: (i) serão destinadas aos Investidores; (ii) serão intermediadas pela Emissora; e (iii) não terão seu registro sujeito à análise prévia pela CVM.</p>
<p><u>“Ônus”</u> e o verbo correlato <u>“Onerar”</u></p>	<p>significa: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, bloqueio judicial, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real</p>

	ou não, e gravame, seja voluntário ou involuntário.
<u>“Operação”</u> ou <u>“Operação de Securitização”</u>	significa a uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização.
<u>“Ordem de Pagamentos”</u>	significa a ordem de pagamentos prevista na Cláusula 16 abaixo.
<u>“Parte”</u> ou <u>“Partes”</u>	significa a Emissora e o Agente Fiduciário, quando referidos neste Termo em conjunto ou individual e indistintamente.
<u>“Partes Relacionadas”</u>	significa, (i) com relação a uma pessoa jurídica, qualquer outra pessoa que (a) o Controle, sendo “Controle” definido como a titularidade de direitos de acionista e/ou sócio que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, (1) a votação, de maneira uniforme, em todas as matérias de competência das assembleias gerais ordinárias, extraordinárias e especiais; (2) a eleição da maioria dos membros do conselho de administração, bem como (3) o uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos de determinada pessoa jurídica, (b) seja por ela Controlada (conforme definição de “Controle” acima), (c) esteja sob Controle (conforme definição de acima) comum, e/ou (d) seja com ela coligada; ou (ii) com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares dos CRI mediante a instituição, pela Securitizadora, do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, a Conta Vinculada (se houver) a Conta do Patrimônio Separado, Garantias e demais bens e direitos que lastreiam a Emissão, administrados pela Securitizadora ou, conforme o caso, pelo Agente Fiduciário. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos Certificados bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, na proporção dos Títulos de Securitização, nos termos do Instrumento de Emissão e da Lei 14.430.
<u>“Período de Capitalização”</u>	significa o intervalo de tempo entre as Datas de Pagamentos detalhadas no <b>Anexo II</b> deste Termo de Securitização que: (i) se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive) dos CRI de uma determinada série e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) se inicia na Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) dos CRI de uma determinada série imediatamente anterior e termina na próxima Data de Pagamento da

	Remuneração dos CRI de uma determinada série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, resgate antecipado dos Certificados e/ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.
<u>“Plano de Distribuição”</u>	Significa o plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160.
<u>“Pessoa”</u>	significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, associação, parceria, sociedade de fato ou sem personalidade jurídica, fundo de investimento, condomínio, <i>trust</i> , <i>joint venture</i> , veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, ou qualquer outra entidade de qualquer natureza.
<u>“Pessoas Vinculadas”</u>	significa nos termos da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, conforme em vigor: os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores da Securitizadora, Devedora e Avalistas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
<u>“PIS”</u>	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>“Prazo Máximo de Colocação”</u>	significa o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do respectivo Anúncio de Início dos CRI de uma determinada série, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
<u>“Preço de Aquisição”</u>	Significa o valor a ser pago pela Emissora em virtude da aquisição das Notas Comerciais, que será pago única e exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos Títulos de Securitização, sendo que referido pagamento está sujeito ao integral atendimento das respectivas Condições Precedentes.
<u>“Preço de Integralização”</u>	Significa o preço de integralização dos Títulos de Securitização no âmbito da Emissão, e será correspondente: (i) na Data da Primeira Integralização dos Títulos de Securitização da respectiva Série, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais datas de integralização dos Títulos de Securitização de cada Série, pelo seu Valor Nominal

	Unitário acrescido da sua respectiva Remuneração dos Títulos de Securitização, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> , desde (1) a Data da Primeira Integralização dos Títulos de Securitização até a data da sua efetiva integralização, ou (2) da data do último pagamento da Remuneração da respectiva Série até a efetiva data de integralização, conforme aplicável..
<u>“Público-Alvo”</u>	significa o público-alvo da Oferta, aos quais os Certificados serão distribuídos publicamente, qual seja, os Investidores.
<u>“Público Investidor em Geral”</u>	significa o público investidor em geral, isto é, quaisquer pessoas naturais ou jurídicas, fundos e veículos de investimento coletivo ou de universalidade de direitos, ou qualquer outra entidade destinatária da oferta pública, incluindo conjuntos de pessoas representados por uma classe, categoria ou grupo.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	significa o regime fiduciário instituído sobre o Patrimônio Separado nos termos do Instrumento de Emissão e da Lei 14.430, em favor do(s) Investidor(es) dos Certificados.
<u>“Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas”</u>	significa o manual “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” produzido pela ANBIMA e vigente desde 1º de fevereiro de 2024.
<u>“Relatório Mensal Agente de Medição”</u>	O relatório mensal a ser encaminhado pelo Agente de Medição, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Relatório Mensal Agente de Monitoramento”</u>	O relatório mensal a ser encaminhado pelo Agente de Monitoramento, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Remuneração”</u>	significam os juros remuneratórios dos Certificados, incidentes a partir data da primeira Data de Integralização dos CRI de uma determinada série ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI de uma determinada série (inclusive), conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI de uma determinada série (exclusive), apurados sobre o Valor Nominal Unitário, a serem pagos aos Titulares de Certificados nos termos deste Termo de Securitização.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	significa a Resolução CVM nº 17 de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 30”</u>	significa a Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 31”</u>	significa a Resolução CVM nº 31 de 19 de maio de 2021, conforme alterada.

“ <u>Resolução CVM 35</u> ”	significa a Resolução CVM nº 35 de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 44</u> ”	significa a Resolução CVM nº 44 de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	significa a Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 77</u> ”	significa a Resolução CVM nº 77 de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”	significa a Resolução CVM nº 81 de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 173</u> ”	significa a Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022, conforme em vigor.
“ <u>Resolução CMN 5.118</u> ”	significa a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
“ <u>Resolução CMN 5.121</u> ”	significa a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024, conforme alterada.
“ <u>Resgate Antecipado</u> ”	significa o resgate antecipado dos Certificados, que será realizado nas hipóteses e na forma prevista na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Tabela de Vendas</u> ”	Significa a tabela de Vendas constante do Anexo VIII do Termo de Emissão, a qual indica o valor mínimo de venda das unidades integrantes do Empreendimento, conforme estipulada no item 4.8.7.6 do Termo de Emissão.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	significa a taxa mensal que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, conforme indicada no <b>Anexo III</b> ao presente Termo.
“ <u>Termo</u> ” ou “ <u>Termo de Securitização</u> ”	significa este “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 103ª Emissão, em 5 (cinco) Séries, Classe Única, da Habitasec Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Concasa Construtora e Incorporadora Ltda.</i> ”
“ <u>Termo de Emissão</u> ”	significa o “ <i>Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Fidejussória, em 5</i> ”

	<i>(Cinco) Séries, para Colocação Privada, da Concasa Construtora e Incorporadora Ltda.</i> , celebrado entre a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora.
<u>“Titular(es) de Certificados”</u>	significam os Investidores que tenham subscrito e integralizado ou adquirido os Certificados, enquanto permanecerem como titulares dos Certificados.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	significa o valor correspondente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</u>	significa o valor correspondente às próximas 2 (duas) parcelas de pagamento de Remuneração, proporcionalmente ao valor total já integralizado dos CRI e, por conseguinte, das Notas Comerciais.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	significa o valor nominal unitário dos Certificados que corresponderá a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	significa o valor da totalidade dos Certificados emitidos no âmbito da Emissão, qual seja, R\$ 34.463.000,00 (trinta e quatro milhões quatrocentos e sessenta e três mil reais) na Data de Emissão.

1.2. A presente Emissão dos CRI e a Oferta foram de forma genérica pela diretoria da Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, conforme a Ata de Reunião de Diretoria realizada em 24 de maio de 2023, arquivada na JUCESP em 31 de maio de 2023, sob nº 0.904.656/23-8, por meio da qual foi autorizado o limite global de emissões de certificados de recebíveis imobiliários no montante total de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), emitidos em uma ou mais emissões, em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, sendo admitida distribuição parcial. Nesse contexto, a Emissora declara que até a presente data todas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI, não atingiram o limite global supra referido (“Aprovação Societária da Emissora”).

## 2. DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### 2.1. Créditos Imobiliários

2.1.1. Os Créditos Imobiliários, bem como as suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** a este Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro dos Certificados da presente Emissão, estando vinculados aos Certificados em caráter irrevogável e irretroatável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 9 abaixo.

2.1.2. Por força da vinculação de que trata a Cláusula 2.1.1 acima, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos Certificados;

- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos Certificados e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos Certificados a que estão vinculados.

### 2.1.3. Classificação ANBIMA.

- I. *Categoria: Híbrido;*
- II. *Concentração: Concentrado;*
- III. *Tipo de segmento: Apartamentos ou casas;*
- IV. *Tipo de contrato com lastro: Financiamento Imobiliário cujo lastro seja oriundo de financiamento destinado a aquisição de imóveis e/ou incorporação para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e reformas (retrofit,) ou, ainda para financiamentos com garantia de imóvel (home equity);*

2.1.3.1. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

2.1.4. Valor total dos Créditos Imobiliários da Emissão: R\$ 34.463.000,00 (trinta e quatro milhões quatrocentos e sessenta e três mil reais), sendo:

- a) 1ª (Primeira) Série: R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais);
- b) 2ª (Segunda) Série: R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais);
- c) 3ª (Terceira) Série: R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais);
- d) 4ª (Quarta) Série: R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais); e
- e) 5ª (Quinta) Série: R\$ 4.463.000,00 (quatro milhões quatrocentos e sessenta e três mil reais).

2.1.5. Créditos Imobiliários performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela Securitizadora: Os Créditos Imobiliários ainda não são performados no momento da aquisição pela Securitizadora.

2.1.6. Formalização da aquisição pela Securitizadora: As Notas Comerciais representativas dos Créditos Imobiliários foram subscritas pela Emissora e serão integralizadas conforme ocorra a integralização dos Certificados, observados os termos e condições do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, produzindo na Data da Emissão todos os efeitos que correspondem ao lastro dos certificados objeto da presente emissão, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretroatável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante regime fiduciário.

2.1.7. Pagamentos decorrentes do lastro será realizado na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.1.8. Substituição dos Créditos Imobiliários: Não há previsão de revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos Certificados.

**2.3. Custódia do lastro.** Uma via eletrônica de cada um dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários e uma via eletrônica deste Termo de Securitização, deverão ser mantidas pelo Custodiante, na qualidade de fiel depositário, o qual foi contratado, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Custódia celebrado com a Emissora e da declaração a ser assinada pelo Custodiante, na forma substancialmente prevista com base no modelo do **Anexo IV.(iii)** deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, e o Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos Certificados, de forma individualizada e integral; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

**2.4. Administração e Cobrança dos Créditos.** A Emissora será responsável pela administração e cobrança ordinária da totalidade dos Créditos Imobiliários, observadas as disposições dos Documentos da Operação e deste Termo de Securitização, sendo certo que a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, poderá adotar, em nome próprio e exclusivamente às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos dos parágrafo 5º e 6º do artigo 27 da Lei 14.430, bem como contratar prestadores de serviços e adotar medidas judiciais ou extrajudiciais relacionadas à cobrança dos Créditos Imobiliários.

### **3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

**3.1.** Os Certificados da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes principais características:

**3.1.1. Quantidade de Patrimônio Separado:** nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão.

**3.1.2. Séries:** a Emissão foi feita em 5 (cinco) Séries.

**3.1.3. Classe:** a Emissão foi feita em Classe Única.

**3.2. Quantidade de Certificados:** serão emitidos 34.463 (trinta e quatro mil quatrocentos e sessenta e três) Certificados, assim distribuído entre as Séries:

- a) 1ª (Primeira) Série: 7.500 (sete mil e quinhentos);
- b) 2ª (Segunda) Série: 7.500 (sete mil e quinhentos);
- c) 3ª (Terceira) Série: 7.500 (sete mil e quinhentos);
- d) 4ª (Quarta) Série: 7.500 (sete mil e quinhentos); e
- e) 5ª (Quinta) Série: 4.463 (quatro mil quatrocentos e sessenta e três).

**3.3. Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão é R\$ 34.463.000,00 (trinta e quatro milhões quatrocentos e sessenta e três mil reais).

**3.4. Valor Total das Séries / Classe:**

- a) 1ª (Primeira) Série: R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais);
- b) 2ª (Segunda) Série: R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais);
- c) 3ª (Terceira) Série: R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais);

- d) 4ª (Quarta) Série: R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais); e
- e) 5ª (Quinta) Série: R\$ 4.463.000,00 (quatro milhões quatrocentos e sessenta e três mil reais).

**3.5. Valor Nominal Unitário dos Certificados:** o valor nominal unitário de cada Certificado corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

**3.6. Data de Emissão dos Certificados:** A data de emissão dos Certificados de todas as Séries é 24 de novembro de 2025 (“Data de Emissão”).

**3.7. Local de Emissão:** São Paulo/SP.

**3.8. Prazo e Data de Vencimento dos Certificados:** Observado o disposto neste Termo de Securitização, os Certificados de cada Série terão os prazos de vencimento abaixo indicados, contados da respectiva Data de Emissão, vencendo, portanto, na última data prevista no respectivo cronograma de pagamento conforme **Anexo II** (“Data de Vencimento”):

- a) 1ª (Primeira) Série: 1.372 (um mil trezentos e setenta e dois) dias corridos, vencendo em 27 de agosto de 2029;
- b) 2ª (Segunda) Série: 1.373 (um mil trezentos e setenta e três) dias corridos, vencendo em 28 de agosto de 2029;
- c) 3ª (Terceira) Série: 1.374 (um mil trezentos e setenta e quatro) dias corridos, vencendo em 29 de agosto de 2029; e
- d) 4ª (Quarta) Série: 1.375 (um mil trezentos e setenta e cinco) dias corridos, vencendo em 30 de agosto de 2029; e
- e) 5ª (Quinta) Série: 1.376 (um mil trezentos e setenta e seis) dias corridos, vencendo em 31 de agosto de 2029.

**3.9. Atualização Monetária dos Certificados:** O Valor Nominal Unitário dos Certificados ou o saldo Valor Nominal Unitário dos Certificados, conforme o caso, não serão atualizados monetariamente.

**3.10. Remuneração dos Certificados:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Taxa DI”), acrescida de um spread (sobretaxa) equivalente a 6,00% (seis inteiros por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”);

**3.11. Data de início da Remuneração:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da Remuneração será a primeira data de integralização dos Certificados da respectiva Série, conforme o Período de Capitalização.

**3.12. Pagamento da Amortização:** O Valor Nominal Unitário dos Certificados de cada Série será amortizado conforme a respectiva tabela prevista no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

**3.13. Pagamento da Remuneração:** A Remuneração dos Certificados de cada Série será paga conforme a respectiva tabela prevista no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

**3.14. Regime Fiduciário:** Foi instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60.

- 3.15. Garantia Flutuante:** Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
- 3.16. Coobrigação da Emissora:** Não há qualquer tipo de coobrigação da Emissora.
- 3.17. Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os Certificados, no entanto, no âmbito do lastro foram constituídas as Garantias, as quais são compartilhadas integralmente entre as Séries sem qualquer distinção, preferência ou prioridade.
- 3.18. Multa e Juros Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de Certificados, incidirão sobre o valor em atraso Encargos Moratórios.
- 3.19. Ambiente de Depósito, Distribuição, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** Os Certificados serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos Certificados realizada por meio da B3.
- 3.20. Classificação de Risco:** A Emissão não contará com classificação de risco.
- 3.21. Forma e Comprovação da Titularidade:** Os Certificados serão emitidos sob a forma escritural, sem emissão de certificados e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, considerando a localidade de custódia eletrônica dos ativos na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3 considerando a custódia eletrônica dos ativos na B3.
- 3.22. Local de Pagamento:** Os pagamentos dos Certificados serão efetuados por meio da B3 considerando a custódia eletrônica dos ativos na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os Certificados não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na respectiva data de pagamento, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos Certificados, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos Certificados, devendo o Titular dos Certificados, na oportunidade, indicar à Emissora a conta em que deverá ser depositado o valor respectivo.
- 3.23. Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** O não comparecimento do Titular dos Certificados para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
- 3.24. Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.
- 3.25. Utilização de Instrumentos Derivativos:** A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

**3.26. Distribuição e Regime de Colocação:** Os Certificados de cada uma das Séries serão objeto de distribuição pública (de forma conjunta ou isolada), nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de Melhores Esforços de Colocação para o volume total dos Certificados, nos termos previstos no Contrato de Distribuição, destinada a Investidores Profissionais. A Oferta será conduzida pela Emissora conforme Plano de Distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pela Emissora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos Certificados por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo da Oferta. Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado, a CVM não realizou ou realizará a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições. A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 e do artigo 19 das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas, conforme em vigor, em até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser realizada nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

**3.26.1.** A Oferta das Séries será conduzida pela Emissora conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pela Emissora, sendo possível, ainda, a subscrição dos Certificados por qualquer número de Investidores.

- (i) observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Emissora realizará a distribuição pública dos Certificados de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo;
- (ii) a Emissora deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverá diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os Certificados ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e
- (iii) a Emissora deve garantir que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pela Emissora para tal fim.

**3.26.2. Condições Precedentes.** O cumprimento pela Emissora das obrigações assumidas para distribuição da Oferta é condicionado à satisfação das seguintes Condições Precedentes:

- (a) perfeita formalização dos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, conforme aplicável, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;
- (b) registro do Termo de Securitização na B3, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (c) emissão dos CRI de forma plena, válida, eficaz e exequível, nos termos da Resolução CVM 160;
- (d) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das

obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

- (e) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações enviadas e declarações feitas pela Emissora e pela Devedora, conforme o caso, e constantes neste Contrato e nos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização);
- (f) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação;
- (g) obtenção do registro da Oferta sob rito automático junto à CVM e do registro dos CRI para distribuição no mercado primário e secundário nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3;
- (h) instituição do patrimônio separado pela Securitizadora nos termos do Termo de Securitização;
- (i) que os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, e que não haja qualquer óbice contratual, legal, judicial ou regulatório à sua formalização;
- (j) recolhimento, pela Devedora, das taxas e tributos incidentes sobre o registro da Oferta, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela CVM, bem como demais taxas e emolumentos cobrados para o registro da Ata da Aprovação Societária Devedora e registro dos Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização) perante os cartórios competentes, se aplicável; e
- (k) fornecimento da declaração de que o registro da Emissora perante a CVM está atualizado.

3.26.2.1. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, decidir: (i) pela não continuidade da Oferta, (ii) pela renúncia de referida(s) Condição(ões) Precedente(s), conforme o caso, ou (iii) pela concessão de prazo adicional que a Securitizadora entender adequada, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas abaixo ou no Contrato de Distribuição.

3.26.2.2. Caso a Securitizadora decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta, com exceção das obrigações remanescentes descritas do Contrato de Distribuição. Para fins da Primeira Integralização os itens (ii) e (iii) poderão ser previstos nos respectivos Boletins de Subscrição dos potenciais Investidores. Porém, a partir da Primeira Integralização, serão concedidos mediante aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

**3.26.3. Período de Distribuição.** A distribuição dos Certificados junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os requisitos abaixo, as quais deverão ser verificadas, pela Securitizadora:

- (i) cumprimento da totalidade das respectivas Condições Precedentes, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (ii) concessão do registro da Oferta pela CVM; e

- (iii) divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os Certificados sejam admitidos à negociação.

**3.26.4. Distribuição Parcial.** Será admitida a distribuição parcial de cada uma das séries dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Caso não seja distribuída a totalidade de uma das séries dos CRI até o final do prazo de colocação da respectiva série dos CRI, as Notas Comerciais da respectiva série que não forem colocadas, junto à Securitizadora, no âmbito da Emissão, deverão ser canceladas, pela Devedora, desde que haja a colocação de, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em cada Oferta da respectiva Série ("Montante Mínimo da Emissão"), observados os termos e as condições previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização ("Distribuição Parcial"). Neste caso, a definição da quantidade das Notas Comerciais e do Valor Total da Emissão (conforme definido abaixo) será objeto de aditamento ao Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definidos), sem necessidade de nova aprovação societária, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento.

**3.26.5. Plataforma de Distribuição.** A distribuição dos Certificados junto ao Público-Alvo da Oferta, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

**3.26.6. Prazo Máximo de Distribuição.** Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos Certificados objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**3.26.7. Encerramento da Oferta.** Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos Certificados, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

**3.27. Público-Alvo:** Os Certificados serão distribuídos aos Investidores, sendo os Certificados negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários observadas as regras previstas na Resolução CVM 160 e demais disposições aplicáveis.

**3.28. Destinação de Recursos pela Emissora:** Os recursos obtidos com a integralização dos Títulos de Securitização serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento: (i) dos custos e despesas à vista (flat) necessários e devidamente comprovados para a realização da Operação e da Oferta conforme descritas neste Termo de Securitização; (ii) do montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva e Valor Inicial do Fundo de Despesas; e (iii) o excedente será direcionado para composição do Fundo de Obras.

**3.28.1. Destinação de Recursos pela Devedora:** Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão e a integralização das Notas Comerciais ("Recursos") serão destinados integral e exclusivamente ao pagamento das despesas imobiliárias futuras a serem incorridas com a construção do Empreendimento Imobiliário ("Destinação de Recursos" e "Despesas Imobiliárias"), conforme **Anexo VI** ao presente instrumento, tudo nos termos da Resolução CVM 60.

**3.28.2.** Para fins da Destinação dos Recursos, entende-se por "recursos líquidos" os recursos captados pela Devedora, por meio da integralização das Notas Comerciais, excluídos os custos incorridos para pagamento das Despesas Iniciais, decorrentes da Operação de Securitização.

**3.28.3.** A Devedora é responsável pela veracidade e autenticidade dos documentos encaminhados,

atestando, inclusive, que estes não foram e não serão objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua veracidade ou autenticidade das informações deles constantes.

**3.28.4.** Os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais objeto da Despesas Imobiliárias deverão seguir a destinação prevista acima, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo ao Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, com exceção de atrasos relevantes: **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros documentos da emissão das Notas Comerciais; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, segundo o Termo de Emissão e este Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

**3.28.5.** Solicitação de Autoridade: Sempre que solicitado por escrito por autoridades para fins de atendimento as normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Emissora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário os documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures nas atividades indicadas acima.

**3.28.6.** Tendo em vista que a emissão das Notas Comerciais faz parte da Operação de Securitização, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme descrito na Cláusula acima, exclusivamente, por meio da apresentação de relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Notas Comerciais, na forma substancialmente prevista no Anexo ao Termo de Emissão ("Relatório de Destinação"), informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais efetivamente destinado pela Devedora durante o Período de Verificação (conforme definido abaixo) imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Destinação, acompanhado, conforme o caso, de cópia dos comprovantes de pagamento, relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos ("Documentos Comprobatórios"), na seguinte periodicidade: **(a)** a cada 6 (seis) meses, nos dias 30 dos meses de junho e dezembro ("Período de Verificação") refletindo os semestres findos em maio e novembro, sendo a primeira comprovação em 30 de junho de 2026 (referente ao período entre a Data de Integralização e maio/26), e o segundo até 31 de dezembro de 2026 (referente ao período entre junho e novembro), até a Data de Vencimento, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro. No caso de vencimento (ordinário ou antecipado) das Notas Comerciais ou nos casos de resgate previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora e, eventualmente, do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro; e **(b)** sempre que solicitado por escrito por Autoridades, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às Normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores ou acompanhado de justificativa, a Devedora deverá encaminhar os documentos

de comprovação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma. Em qualquer caso aqui previsto, o Agente Fiduciário e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos deste item em caráter sigiloso (sem prejuízo de disponibilizar as informações para os Titulares dos CRI e/ou Autoridades competentes, se solicitado), com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

- (i) O Agente Fiduciário, no âmbito da Operação de Securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das Notas Comerciais e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Destinação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos da Cláusula acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá envidar os seus melhores esforços para obter os Documentos Comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta;
- (ii) Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário e observados os critérios constantes do Relatório de Destinação, a Devedora e o Agente Fiduciário, no âmbito da Operação de Securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional; e
- (iii) O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na cláusula acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER.

**3.28.7.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

**3.28.8.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização, nos termos do presente instrumento.

**3.28.9.** A Devedora obriga-se desde já, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula.

**3.28.10.** Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto

à Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

**3.28.11.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

**3.28.12.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

**3.29. Vinculação dos Pagamentos:** Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos estão expressamente vinculados aos Certificados, por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos Certificados e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos Certificados;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de Certificados, bem como dos respectivos custos da administração do respectivo Patrimônio Separado constituído no âmbito do presente Termo de Securitização e despesas incorridas, nos termos da Cláusula 14.1 abaixo, observado o disposto na Cláusula 8 abaixo; e
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização.

**3.29.1.** A Emissora responde pela origem e pela autenticidade dos Créditos Imobiliários vinculados aos Certificados.

**3.29.2.** Eventual alteração na ordem de pagamento dos Certificados em razão do disposto acima deverá ser objeto de deliberação em Assembleia Especial.

**3.30. Possibilidade de Emissão de Nova Série:** Caso sejam necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de Certificados sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, a Emissora fica desde já autorizada a realizar emissão de nova série de Certificados no âmbito da Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários

à execução das medidas requeridas, nos termos do § 4º do art. 35 da Resolução CVM 60.

**3.30.1.** A emissão de nova série deverá ser comunicada por meio de anúncio de início, por meio de divulgação no *website* da Emissora e do Agente Fiduciário, aos Titulares de Certificados, nos termos e condições estabelecidos na Resolução CVM 160.

**3.30.2.** Os Titulares de Certificados que sejam Titulares de Certificados na data de emissão da nova série, contarão com preferência para subscrição dos Certificados da nova série.

**3.30.3.** Ocorrendo a emissão de nova série, conforme Cláusula acima, o presente Termo de Securitização será objeto de aditamento, a ser celebrado anteriormente ao comunicado aos Titulares de Certificados, previsto na cláusula acima, para incluir a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação de recursos específica dos recursos captados, sem que para isso seja necessária a realização de Assembleia Especial.

**3.30.4.** Chamadas de Capital: Poderão ser celebradas promessas de integralização de Títulos de Securitização pela Securitizadora junto aos Investidores, de forma que a integralização dos recursos seja feita mediante chamadas de capital para fins de composição temporal de lastro (*ramp-up*). A Emissora fica desde já autorizada a realizar Chamadas de Capital. Para fins da presente Cláusula, "Chamada de Capital" significa cada chamada de capital realizada pela Emissora, para que os Titulares de Certificados subscrevam e integrem seus respectivos Certificados, de forma que a Emissora receba os recursos inscritos para aquisição de novos direitos creditórios que servirão como lastro para a Emissão.

#### **4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CERTIFICADOS**

**4.1.** Os Certificados serão inscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização dos Certificados, em moeda corrente nacional de acordo com os procedimentos da B3, para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme a Cláusula 4.4 acima.

**4.2.** Forma de Integralização: Os Certificados serão inscritos no mercado primário pelos Investidores e serão integralizados pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3.

**4.2.1.** Os CRI serão inscritos à vista no ato da subscrição, conforme respectivos boletins de subscrição que venham a ser firmados pelos Investidores dos CRI integralizados através de chamada de capital, conforme exatamente determinados nos respectivos boletins de subscrição.

**4.2.2.** Os Certificados poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pela Emissora em conjunto com a Devedora e pelos Investidores dos CRI, no ato de subscrição dos Certificados, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos Certificados da respectiva série, em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

**4.3.** O Titular de Certificados deverá comunicar a Securitizadora a respeito da intenção de realizar uma integralização com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a respectiva integralização.

**4.4.** Datas de Pagamento da Remuneração: A Remuneração dos Certificados será paga conforme cronograma previsto no **Anexo II** do presente Termo de Securitização.

**4.5.** Amortização dos Certificados e datas de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência

de eventual Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado dos Certificados, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário, devido a título de pagamento de Amortização Programada aos Titulares de Certificados será pago conforme cronograma de pagamento previsto no **Anexo II** ao presente Termo.

- 4.5.1.** 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 vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.
- 4.5.2.** Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, na Conta do Patrimônio Separado, e o respectivo pagamento da Remuneração ou da Amortização aos Titulares de Certificados.
- 4.5.3.** Qualquer alteração implementada nos termos da Cláusula deverá ser efetuada mediante documento escrito, em conjunto com o Agente Fiduciário dos Certificados, após aprovação dos Titulares de Certificados reunidos em Assembleia Especial, exceto nos casos previstos neste Termo de Securitização, devendo tal fato ser comunicado à B3.
- 4.5.4.** Após a primeira Data de Integralização, cada Certificado terá seu valor de Amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, o valor para fins de Resgate Antecipado dos Certificados, calculado pela Emissora e divulgado pelo Agente Fiduciário dos Certificados, com base na respectiva Remuneração aplicável.
- 4.5.5.** Quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado.
- 4.5.6.** Farão jus aos pagamentos dos Certificados aqueles que sejam Titulares dos Certificados ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento prevista no Termo de securitização.
- 4.6.** **Encargos Moratórios:** O não pagamento, pela Devedora, dos valores devidos na forma descrita no Termo de Emissão de Notas Comerciais, ensejará o pagamento de Encargos Moratórios, conforme previsto na Cláusula 1.1.
- 4.7.** **Repactuação Programada:** Os Certificados não serão objeto de repactuação programada.
- 4.8.** **Isenção de Penalidades e Encargos:** A Emissora não é responsável por Atrasos de Terceiros, não obstante, nestes casos, os valores a serem pagos à Emissora ainda serão devidos.
- 4.8.1.** Adicionalmente, a Emissora está isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de suas obrigações de pagamento de quaisquer valores devidos aos Titulares de Certificados, caso o não pagamento seja decorrente da mora da Devedora em cumprir com suas obrigações nos termos da Cláusula 4.8. acima e/ou da insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado.
- 4.8.2.** A fim de evitar descasamento entre o valor de pagamento dos Certificados e dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, aos casos de Resgate Antecipado, vencimento antecipado, caso, por qualquer motivo, o valor do pagamento dos Créditos Imobiliários seja atualizado por número-índice ou dias inferiores aos utilizados para o cálculo do valor do pagamento dos Certificados, a Devedora deverá acrescer ao montante devido, a título de compensação, o montante necessário para cobrir o saldo devedor do pagamento

dos Certificados, nos termos do Temo de Emissão. Em nenhuma hipótese a Securitizadora será responsável pela compensação de descasamento entre o valor de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Certificados.

## 5. REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

5.1 Atualização Monetária: O valor nominal dos CRI não será atualizado monetariamente.

5.2 Juros Remuneratórios: sobre o valor nominal unitário atualizado dos Certificados da respectiva série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) equivalente a **6,00%** (seis inteiros por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

5.3 Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios dos CRIs serão devidos nas Datas de Pagamento de cada Série estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde,

*J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização de cada Série (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização dos CRI de cada Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série nas datas de cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*Fator Juros = corresponde ao produto das Taxas DI e da Taxa de Juros (spread), desde a data de início do Período de Capitalização de cada Série (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

onde:

*Fator DI = produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização de cada Série, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Sendo que:

*n<sub>DI</sub> = número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração, sendo “n” um número inteiro;*

$k$  = número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

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

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

$DI_k$  = Taxa DI, de ordem “k”, divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada até o 3º (terceiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada até o dia 07, considerando que os dias 07, 08, 09 e 10 são Dias Úteis;

Fator Spread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}}$$

Sendo que:

Spread = conforme indicados na cláusula 5.2 acima.

$n$  = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI da respectiva Série, no caso do primeiro Período de Capitalização da respectiva Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme cronograma constante neste Termo de Securitização, no caso dos demais Períodos de Capitalização da respectiva Série, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

#### Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

Efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

O fator resultante da expressão  $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$  deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

**5.4 Amortização Programadas.** A parcela do Valor do Principal dos CRIs de cada Série será devida na Data de Vencimento estipulada no Cronograma de Pagamentos, sendo certo que, uma vez pagos todos os valores devidos, os CRIs serão liquidados. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_e \times Ta_i$$

Onde:

*AM<sub>i</sub>: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*VN<sub>e</sub>: Conforme definido no item 5.3 acima;*

*Ta<sub>i</sub>: Taxa definida para a i-ésima amortização, com 4 (quatro) casas decimais, conforme informados na tabela constante do Anexo IV a este Termo de Securitização.*

*Observado que a amortização englobará também o pagamento da remuneração correspondente:*

$$PMT_i = AM_i + J$$

*PMT<sub>i</sub> = Valor unitário do i-ésimo pagamento. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*AM<sub>i</sub> = conforme definido acima; e*

*J = conforme definido acima.*

## **6. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA**

**6.1. Resgate Antecipado Total:** Os Certificados poderão ser objeto de Resgate Antecipado na ocorrência de determinadas hipóteses descritas nos Documentos da Operação.

**6.1.1. Resgate Antecipado Facultativo:** a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos Certificados de acordo com os valores apurados nas Cláusulas abaixo, caso a Devedora exerça sua prerrogativa de, a partir da data de emissão do habite-se (auto de conclusão) das obras do Empreendimento Imobiliários, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão, manifestada através de envio de notificação com antecedência de 30 (trinta) dias corridos da data efetiva do pagamento do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, por escrito, à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário.

**6.1.2.** O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado dos Certificados será equivalente ao valor devido pela Devedora a título de resgate antecipado facultativo total das Notas comerciais.

**6.1.3.** O pagamento do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, a ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis antes da data do efetivo resgate antecipado facultativo dos Certificados, deverá ser feito mediante depósito, pela Devedora, na Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora.

**6.1.4.** Caso o valor do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais não seja pago no prazo pactuado na Cláusula 6.1.3, acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, os Encargos Moratórios, bem como honorários advocatícios e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, sendo certo que a Securitizadora poderá promover todas as medidas necessárias para o recebimento do valor do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, conforme o caso.

**6.1.5.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 6.1.4. acima, o não pagamento do valor do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais configurará Descumprimento de Obrigação Pecuniária e ensejará as penalidades previstas nos Documentos da Operação.

**6.1.6.** A Securitizadora comunicará aos Investidores, por meio de comunicado divulgado em seu *website* e por meio de envio de referido comunicado à CVM, sobre o Resgate Antecipado nos termos deste Termo de Securitização, e à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, com relação ao respectivo pagamento, informando: (i) sobre o Resgate Antecipado; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Investidores.

**6.1.7.** O Resgate Antecipado não está sujeito à aprovação da Securitizadora. Os Certificados objeto do Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados.

**6.1.8.** Resgate Antecipado Obrigatório dos Certificados. A Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, considerará ou declarará, conforme o caso, antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis todas as obrigações constantes do Termo de Emissão das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos Certificados objeto deste Termo de Securitização, a serem pagas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, nas hipóteses de (i) declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, na ocorrência de um Evento De Vencimento Antecipado não-automático das Notas Comerciais; (ii) ocorrência de um Evento De Vencimento Antecipado automático das Notas Comerciais, conforme detalhados no Termo de Emissão de Notas Comerciais, podendo a Securitizadora convocar Assembleia para que os Titulares dos Certificados ratifiquem o referido vencimento ou sustem os seus efeitos se assim decidirem.

**6.1.9.** A ocorrência de qualquer Evento De Vencimento Antecipado não-automático das Notas Comerciais e/ou Evento De Vencimento Antecipado automático das Notas Comerciais, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Securitizadora, em prazo de até 1 (um) Dia Útil de seu conhecimento.

**6.1.10.** A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais em função da ocorrência de qualquer Evento De Vencimento Antecipado não-automático das Notas Comerciais deverá ser deliberada em Assembleia Especial, a ser convocada pela Securitizadora, observados os procedimentos a serem previstos na Cláusula 12 deste Termo de Securitização, enquanto a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado automático ensejará no Resgate Antecipado automático dos Certificados, podendo a Securitizadora convocar Assembleia para que os Titulares dos Certificados ratifiquem o vencimento antecipado automático do lastro ou sustem os seus efeitos se assim decidirem.

**6.1.11.** A Securitizadora deverá comunicar à B3 sobre o Resgate Antecipado dos Certificados, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado dos Certificados, por meio do envio de correspondência neste sentido.

**6.1.12.** Efeitos do Resgate Antecipado Obrigatório dos Certificados. O Resgate Antecipado Obrigatório dos Certificados objeto deste Termo de Securitização sujeitará a Devedora ao pagamento, à Securitizadora, do saldo do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, acrescido da respectiva Remuneração, Despesas e dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos nos termos do Termo de Emissão, apurados na respectiva data de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio ou conforme prazo de cura específico previsto na cláusula de vencimento antecipado do lastro e/ou conforme deliberação em Assembleia pelos Titulares dos Certificados, pela Securitizadora à Devedora, de comunicação neste sentido.

**6.1.13.** Caso o prazo estabelecido na Cláusula 6.1.13 acima não seja observado, permanecendo pendente o pagamento dos valores devidos pela Devedora à Securitizadora, em decorrência das obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Securitizadora poderá convocar Assembleia Especial para que os Titulares dos Certificados deliberem sobre a contratação de assessor legal para implementar as estratégias a serem adotadas para executar ou excluir o lastro e as Garantias, podendo, para tanto, promover, de forma simultânea ou não, (i) a execução do lastro e das Garantias, (ii) a excussão de eventuais garantias adicionais, aplicando, em qualquer caso, o produto de tal venda ou excussão no pagamento do valor nominal dos Créditos Imobiliários, da Remuneração e dos demais Encargos Moratórios e penalidades devidas e retornando eventual valor excedente à Devedora no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis.

**6.2.** Amortização Extraordinária Obrigatória: A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos Certificados, na hipótese de ocorrência de amortização extraordinária das Notas Comerciais, conforme hipóteses previstas nos Documentos da Operação (“Amortização Extraordinária Obrigatória”).

**6.2.1.** O valor a ser pago pela Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Obrigatória dos Certificados será equivalente ao valor mensalmente disponível, após aplicada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

**6.3.** Amortização Extraordinária Facultativa: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir da data de emissão do habite-se (auto de conclusão) das obras do Empreendimento Imobiliário, observado o limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal, a seu exclusivo critério, realizar amortização do saldo do valor nominal dos CRI (“Amortização Extraordinária Facultativa”). A Amortização Extraordinária somente poderá ocorrer mediante comunicação de forma individual, dirigida à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da data efetiva do pagamento do da data da Amortização Extraordinária, (“Comunicação de Amortização Extraordinária”). A Comunicação de Amortização Extraordinária deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data proposta para efetiva realização da Amortização Extraordinária; (ii) o percentual do Valor Nominal que será amortizado (“Percentual de Amortização Extraordinária”); e (iii) a informação sobre o valor objeto da Amortização Extraordinária.

**6.3.1.** O valor a ser pago pela Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Facultativa dos Certificados será equivalente ao valor devido pela Devedora a título de amortização extraordinária das Notas Comerciais, que será correspondente ao montante equivalente ao valor indicado no **Anexo I** deste Termo de Securitização:

**6.4.** A Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado somente serão realizados caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de Certificados, sendo certo que a Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado somente serão efetuados após o recebimento dos recursos pela Emissora.

**6.5.** Sobre a liquidação financeira dos Certificados resgatados serem feitos por procedimentos adotados pela B3 ou observar os procedimentos do Escriturador caso os Certificados não estejam custodiados eletronicamente na B3.

**6.6.** Sem prejuízo do acima disposto, em relação ao seu resgate, liquidação, recompra e/ou amortização antecipados, os CRI respeitarão as vedações estipuladas no inciso II, do parágrafo 1-B, do artigo 1º da Lei 12.431.

**6.7.** Liquidação Antecipada mediante Dação Em Pagamento. Os Certificados poderão ser objeto de liquidação antecipada mediante dação em pagamento dos Créditos Imobiliários.

**6.8.** Caso a Devedora venha, a qualquer momento durante a vigência dos Certificados, se tornar titular da integralidade dos Certificados, a Devedora poderá solicitar a liquidação antecipada dos Certificados de sua titularidade, mediante envio de comunicado escrito à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da pretendida Liquidação Antecipada mediante Dação em Pagamento, informando: **(a)** a quantidade de Certificados de sua titularidade a ser objeto de liquidação antecipada; **(b)** extrato emitido pela B3 comprovando a titularidade dos Certificados, datado de no máximo 5 (cinco) dias anteriores à data de envio da comunicação; **(c)** a proporção dos Créditos Imobiliários a serem transferidos à Devedora, obrigatoriamente correspondente aos Certificados de sua titularidade, caso aplicável; e **(d)** demais informações relevantes para a realização da Liquidação Antecipada mediante Dação em Pagamento.

**6.9.** A Liquidação Antecipada mediante Dação em Pagamento deverá ser comunicada pela Emissora ao Escriturador, Banco Mandatário, e B3, com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

## **7. PRÊMIO**

Sobre o valor do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária Facultativa incidirá um prêmio a ser pago pela Devedora equivalente a 3% (três por cento) *flat* multiplicado pela *duration* residual das Notas Comerciais (“Prêmio”), além de eventuais Despesas e/ou Encargos Moratórios devidos e não pagos, calculados na data do efetivo resgate, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

## **8. VENCIMENTO ANTECIPADO**

### **8.1. Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e dos Créditos Imobiliários**

**8.1.1.** A Emissora poderá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários na ocorrência de qualquer dos eventos indicados na Cláusula Sexta do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

**8.1.2.** Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado acarretam o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, ocasião em que a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação independentemente de assembleia especial de Titulares de CRI (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) se o Termo de Emissão, as Garantias ou qualquer outro Documento da Operação, ou ainda quaisquer dos seus respectivos termos, forem declarados, por decisão judicial, administrativa ou arbitral, inválidos, nulos ou inexequíveis, sem que tal decisão seja revertida dentro do prazo legal, a contar da data de publicação de tal decisão no diário oficial competente;

- (ii) apresentação (a) de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução, liquidação ou pedido de autofalência (em qualquer caso, independentemente do deferimento) pela Devedora, pelos Avalistas, e/ou por suas respectivas controladas, (b) pedido de falência formulado por terceiros não elidido no prazo legal e/ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada e em vigor) em face da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou de suas respectivas controladas, (c) decretação de falência ou insolvência, conforme aplicável, da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou de suas respectivas controladas, e (d) de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Devedora e/ou dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas;
- (iii) extinção, dissolução ou liquidação, conforme aplicável, da Devedora;
- (iv) questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou qualquer empresa do seu respectivo Grupo Econômico, de quaisquer termos e condições do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação e quaisquer aditamentos;
- (v) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Avalistas das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, sem prévia anuência da Credora, agindo de acordo com o deliberado pelos Titulares de CRI;
- (vi) constatação de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão ou de qualquer cláusula do Termo de Emissão, ou quaisquer Documentos da Operação;
- (vii) rescisão ou resilição do Termo de Emissão e/ou de quaisquer Documentos da Operação, em momento anterior à data de vencimento final dos CRI; e
- (viii) em caso de desapropriação total ou parcial do Empreendimento.

**8.1.3.** Os seguintes eventos de vencimento antecipado podem acarretar o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"):

- (i) inadimplemento pela Devedora ou pelos Avalistas de quaisquer obrigações pecuniárias principais ou acessórias ou não pecuniárias, previstas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação incluindo, mas não se limitando aos demais instrumentos que originaram os créditos imobiliários que lastrearão os CRI, desde que não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a 10% (dez por cento) ou 3 (três) meses com relação ao Cronograma de Obras;
- (iii) caso a comercialização das Unidades ocorra por meio de permuta, seja ela financeira ou por bens e serviços;
- (iv) caso o Habite-se do Empreendimento não seja emitido no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de entrega, a qual, para os fins do item, será considerada com a prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias;
- (v) caso seja constatada diferença a menor no cronograma físico, considerando o estoque de materiais em

obra, comparado ao cronograma financeiro em mais de 5% (cinco por cento) entre estes, observadas exceções aprovadas pelo Agente de Medição e constatadas por meio do Relatório Mensal Agente de Medição;

- (vi) cancelamento, revogação ou anulação do registro do memorial de incorporação do Empreendimento no Cartório de RGI na matrícula do Imóvel;
- (vii) caso seja constituído qualquer Ônus (conforme definido abaixo) sobre o Imóvel ou sobre as Unidades, em benefício de quaisquer terceiros, e esse Ônus não seja devidamente cancelado, na forma da lei aplicável, dentro de um prazo de até 5 (cinco) dias;
- (viii) caso a Devedora obtenha dívidas financeira e/ou bancária, com quaisquer instituições financeiras ou participantes do mercado financeiro e de capitais, sem prévia autorização dos Titulares do CRI;
- (ix) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigação financeira, no Brasil ou no exterior, assumidas em quaisquer contratos (inclusive de natureza financeira, local ou internacional), da Devedora e/ou dos Avalistas no âmbito do mercado financeiro e de capitais;
- (x) com relação a qualquer dos bens objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos do respectivo contrato de garantia, conforme aplicável, (a) caso a Devedora e/ou os Avalistas e/ou, conforme aplicável, as suas respectivas controladas, pratiquem qualquer ato, comissivo ou omissivo, ou celebrem qualquer negócio jurídico que implique alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer ônus (exceto pelas próprias Garantias) sobre qualquer dos bens objeto das Garantias e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes (“Ônus”), ou (b) caso a Devedora e/ou os Avalistas e/ou, conforme aplicável, as suas respectivas controladas permitam a realização de qualquer ato ou negócio jurídico descrito neste subitem, 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, ou ainda (c) caso seja constituído qualquer Ônus sobre tais bens e direitos, em benefício de quaisquer terceiros, e esse Ônus não seja devidamente cancelado, na forma da lei aplicável, dentro de um prazo de até 5 (cinco) dias;
- (xi) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Avalistas, por Afiliadas, representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xii) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Avalistas assumidas perante instituições financeiras no âmbito do mercado financeiro ou de capitais, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (xiii) caso a Devedora ou os Avalistas não (a) realizem a prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI, observado o disposto na Cláusula 2.1.3 acima; (b) cumpram tempestivamente com todas as exigências do Cartório de RGI de forma a manter a prenotação inicial válida; e/ou (c) obtenham o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI no prazo descrito na Cláusula 2.1.3 acima;

- (xiv) descumprimento do Índice de Garantia sem que ocorra sua recomposição, mediante Amortização Antecipada Obrigatória, observado o prazo disposto no Termo de Emissão;
- (xv) redução de capital social da Devedora, exceto se previamente autorizados pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial;
- (xvi) protesto legítimo de títulos contra a Devedora e/ou os Avalistas, com valor unitário ou agregado em montante igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se sanado no prazo legal ou (a) se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, anteriormente à declaração de vencimento antecipado nos termos do Termo de Emissão; ou (b) o montante protestado foi devidamente pago pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso;
- (xvii) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de decisão arbitral ou judicial (cível, tributária, trabalhista, ambiental e outros) de exigibilidade imediata, proferida contra a Devedora e/ou os Avalistas;
- (xviii) mudança do objeto social da Devedora de forma a alterar suas atividades principais ou a agregar a essas atividades novas negócios que tenham prevalência ou representem práticas que divergem das atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (xix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de quaisquer das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;
- (xx) se sobrevier qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa, que afete o domínio útil, a propriedade, posse ou livre disposição do Imóvel, das Unidades, das Quotas ou dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, cause qualquer embaraço a seu uso ou lhes diminua o valor;
- (xxi) se sobrevier qualquer decisão judicial ou arbitral irrecorrível ou administrativa cuja judicialização não ocorra dentro do prazo legal, que incida sobre a confiabilidade e moralidade da Devedora /ou dos Avalistas de modo a comprometer o Termo de Emissão e/ou lhes diminuir o valor;
- (xxii) se as Garantias: (a) não forem devidamente constituídas na forma e prazos dispostos no Termo de Emissão e nem mantidas de forma válida, plena, eficaz e exequível; ou (b) de qualquer forma, deixarem de existir, tornarem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas ou forem rescindidas;
- (xxiii) questionamento judicial, por qualquer pessoa, à exceção da Devedora e dos Avalistas e qualquer empresa do seu respectivo grupo econômico, do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo legal ou no prazo de até 10 (dez) dias contados da data em que a Devedora e/ou os Avalistas tomar ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial, o que for maior;
- (xxiv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas no Termo de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável, seja considerada, de forma parcial ou total, falsa ou enganosa, ou ainda, incorreta ou imprecisa, nestes últimos dois casos, de forma material, nas respectivas datas em que foram prestadas;
- (xxv) morte dos Avalistas, exceto se houver a assunção da obrigação de prestar o Aval pelos seus respectivos herdeiros, no âmbito dos Documentos da Operação, ou a sua substituição, conforme o caso, de acordo com o deliberado pelos Titulares de CRI;

- (xxvi) a contratação de qualquer financiamento ou empréstimo pela Devedora e/ou suas Afiliadas, inclusive sob a forma de emissão de títulos e valores mobiliários representativos de dívida;
- (xxvii) Ressalvada a Distribuição Autorizada, realização de quaisquer transações, pagamentos, mútuos, prestação, pela Devedora, de garantias fidejussórias, bem como obtenção ou concessão de empréstimo a partes relacionadas à Devedora incluindo para controladores, controladas, coligadas e Afiliadas, tudo conforme definido na Lei das Sociedade por Ações, de qualquer natureza, inclusive distribuição de dividendos obrigatórios e os juros sobre capital próprio, sendo que, nestes últimos dois casos, não haverá qualquer distribuição de dividendos obrigatórios e os juros sobre capital próprio caso esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou a Devedora estejam inadimplentes com quaisquer obrigações no âmbito dos Documentos da Operação;
- (xxviii) existência de decisão judicial contra a Devedora e/ou os Avalistas e/ou seus respectivos administradores: que trate de atos lesivos nos termos da Lei 12.846 ou infrações à ordem econômica nos termos da Lei 12.529, bem como violação às Leis Anticorrupção;
- (xxix) existência, contra a Devedora e/ou os Avalistas, de qualquer decisão proferida em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, perante qualquer jurisdição competente, conforme aplicável, por crimes ambientais e/ou violação à Legislação Socioambiental;
- (xxx) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora sem a prévia e expressa anuência da Credora, agindo de acordo com o deliberado pelos Titulares de CRI, inclusive a alteração do Controle;
- (xxxi) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxxii) Ressalvada a Distribuição Autorizada, resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora e/ou pelo(s) Avalista(s) que seja(m) pessoa jurídica, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com as regras do patrimônio de afetação do Empreendimento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);
- (xxxiii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou suas respectivas controladas, ou controladoras, consideradas em conjunto, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos ativos consolidados da Devedora das controladas relevantes, com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas;
- (xxxiv) caso ocorra a desapropriação por qualquer autoridade governamental que resulte na perda efetiva, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta do Empreendimento;
- (xxxv) ocorrência de sinistro total do Empreendimento;
- (xxxvi) ocorrência de sinistro parcial do Empreendimento e que não seja reparável em 6 (seis) meses, mediante a

apresentação de comprovação técnica em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do sinistro;

- (xxxvii) caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto no Termo de Emissão;
- (xxxviii) Não regularização do Índice de Término de Obras, nos prazos e forma previstos no Termo de Emissão;
- (xxxix) Não observância ou cobertura do: (a) Valor Médio de Vendas, (b) do Fluxo Mínimo de Vendas; e/ou (c) do Índice de Performance de Vendas;
- (xl) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista no Termo de Emissão; e
- (xli) caso as obrigações de contratação de Seguros Garantia e/ou de endosso de Seguros Garantia à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação, sejam descumpridas;
- (xlii) caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer Seguro Garantia contratado no âmbito da Operação e não sanadas dentro de 10 (dez) Dias Úteis da respectiva constatação;
- (xlili) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à Destinação de Recursos, conforme previstas no Termo de Emissão;
- (xliv) paralisação das obras do Empreendimento por mais de 30 (trinta) dias, exceto em decorrência de: (a) estado de guerra ou perturbação da ordem pública; (b) fenômenos meteorológicos catastróficos, para a região do Imóvel, considerando-se o histórico dos últimos 5 (cinco) anos, notoriamente atípicos em relação ao período ou ao local, não podendo ser evitados e/ou impedidos pela Devedora, a despeito de sua experiência, que impeçam a execução da Obra no prazo convencionado; ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza; (c) incêndios, explosões ou sinistros não originados de ato ou omissão da Devedora e que impeçam o trabalho ou reduzam o seu ritmo; e (d) decisões judiciais que determinem a paralisação da Obra ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que a Devedora não houver dado causa.

**8.1.4.** Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 8.1.3, a Emissora deverá convocar assembleia de Titulares de CRI, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, de forma que a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais deverá ser aprovada por Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de Titulares de CRI. Nas hipóteses (i) de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI por falta de quórum, em segunda convocação, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, em segunda convocação, a Emissora deverá declarar as Notas Comerciais antecipadamente vencidas.

**8.1.5.** Caso a Assembleia Especial delibere pelo vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários a Emissora deverá notificar a Devedora para que efetue o pagamento do Valor Resgate Antecipado e a partir daí resgatar antecipadamente a totalidade dos Certificados, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos Certificados, ser realizado com os valores relativos ao vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

**8.1.6.** A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário, com cópia ao

Escriturador, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado dos Certificados, e em todo caso com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis para a data de realização do resgate antecipado dos Certificados.

## 9. GARANTIAS

### 9.1. Constituição de Garantias dos Certificados.

9.1.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os Certificados, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Certificados não contarão com garantia fluante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, não será utilizado para satisfazer as Obrigações.

### 9.2. Constituição de Garantias dos Créditos Imobiliários

9.2.1. Os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias:

(i) Alienação Fiduciária de Imóvel: a alienação fiduciária outorgada pela Devedora, nos termos da Lei nº 9.514/97, do Imóvel, por meio da celebração do competente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(ii) Cessão Fiduciária: a cessão fiduciária de determinados recebíveis presentes e futuros (“Direitos Creditórios”) decorrentes da comercialização de determinadas unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário – conforme identificados e descritos no Anexo ao Contrato de Cessão Fiduciária (“Unidades Autônomas”), devidas pelos terceiros adquirentes das Unidades Autônomas, por meio da celebração do competente Contrato de Cessão Fiduciária;

(iii) Aval: A garantia fidejussória de aval, em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, prestada pelos Avalistas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, em relação ao pontual pagamento dos Créditos Imobiliários;

(iv) Fundo de Reserva: A constituição e manutenção, pela Devedora, de um fundo de recursos a ser formado com os recursos das Integralizações dos CRI e mantido na Conta do Patrimônio Separado, como provisão para pagamento das Obrigações Garantidas, no montante correspondente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva;

(v) Fundo de Despesas: A constituição e manutenção, pela Devedora, de um fundo de recursos a ser formado com os recursos das Integralizações do CRI e mantido na Conta do Patrimônio Separado, como provisão para pagamento das despesas relacionadas à manutenção das Obrigações Garantidas e do Patrimônio Separado, observado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(vi) Fundo de Obras: A constituição e manutenção, pela Devedora, de um fundo de recursos a ser formado com os recursos das Integralizações dos CRI e mantido na Conta do Patrimônio Separado, destinado para o pagamento das despesas imobiliárias relativas às obras do Empreendimento, sendo gradualmente liberado à Devedora conforme cumprimento do cronograma físico-financeiro das obras, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais; e

(vii) Endosso do Seguro: Os seguros de engenharia (“Seguro de Engenharia”) e de responsabilidade civil (“Seguro de Responsabilidade Civil”) deverão ser contratados pela Devedora e mantidos em vigor (e renovados, caso aplicável, com 30 (trinta) dias de antecedência em relação à respectiva data de

vencimento) até efetiva conclusão das obras do Empreendimento, com a emissão do Habite-se, conforme atestado pelo Agente de Medição no Relatório Mensal Agente de Medição, sendo certo que o Seguro de Engenharia deverá ser endossado à Emissora, conforme itens (2) e (3) abaixo, até efetiva conclusão das obras do Empreendimento, conforme previsto nesta cláusula conforme apurado pelo Agente de Medição. A Devedora poderá escolher livremente a seguradora desde que não seja uma parte relacionada e/ou de seu grupo econômico, bem como não seja uma instituição financeira. A Devedora deverá encaminhar em até 30 (trinta) Dias Úteis, contados da presente data, documento comprobatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário (1) comprovando a contratação dos Seguros Garantia, e indicando (2) a Securitizadora como beneficiária final do Seguro de Engenharia e/ ou (3) comprovação de endosso dos seguros a ela, conforme o caso. Ainda, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão do habite-se e individualização das matrículas das Unidades (o que ocorrer por último), a Devedora deverá contratar um seguro patrimonial para as Unidades que ainda estejam vinculadas à Alienação Fiduciária de Imóvel na respectiva data, o qual deverá ser endossado à Emissora, conforme itens (2) e (3) supra, desta cláusula, até a integral quitação das Obrigações Garantidas ou desvinculação das respectivas Unidades da Alienação Fiduciária de Imóvel, o que ocorrer primeiro (“Seguro Patrimonial”, e quando em conjunto com o Seguro de Engenharia e o Seguro de Responsabilidade Civil, doravante designados “Seguros Garantia”).

**9.2.2.** Para fins e efeitos do Fundo de Obras, a liberação os recursos observarão o quanto disposto no item 4.8.2 e seguintes do Termo de Emissão de Notas Comerciais. O Fundo de Obras será constituído e complementado com os recursos da integralização das Séries dos CRI, e por conseguinte, das Notas Comerciais, até que atinja o valor equivalente ao necessário para a conclusão das Obras do Empreendimento, conforme a ser atestado pelo Agente de Medição, considerando o saldo de obras a realizar, os recursos constantes do Fundo de Obras e as futuras integralizações das Notas Comerciais, a ser calculado da seguinte forma (“Índice de Cobertura das Obras”):

$$\frac{[\text{Saldo de CRI a Liberar} + \text{Fundo de Obras}]}{\text{Saldo de Obra a Incorrer}} \geq 110\%$$

Onde:

- *Saldo de CRI a Liberar = saldo remanescente a integralizar dos CRI;*
- *Fundo de Obras = montante existente no Fundo de Obras;*
- *Fundo de Reserva = montante existente no Fundo de Reserva.*
- *Saldo de Obra a Incorrer = montante necessário aos gastos a incorrer das obras do Empreendimento, incluindo atualização do INCC e eventual sobrecusto, ou seja, qualquer gasto maior que o orçado previsto, a serem informados no último Relatório mensal Agente de Medição.*

**9.2.2.1.** Caso, a qualquer momento, o Monitor de Obras verifique o descumprimento do Índice de Cobertura das Obras, a Securitizadora deverá notificar a Devedora para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis, realize aporte de recursos no Fundo de Obras, no montante necessário para reestabelecer o Índice de Cobertura das Obras, sob pena de caracterização de Evento de Vencimento Antecipado.

**9.2.3.** Índice de Garantia: mensalmente, o Agente de Monitoramento (conforme abaixo definido) deverá calcular o índice de garantia, que deverá cumprir o percentual mínimo de **120%** (cento e vinte por cento), observada a fórmula abaixo e o quanto previsto nos itens 4.8.7 e seguintes do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Índice de Garantia”):

$$IG = \frac{\text{Recebíveis elegíveis à VP} + 0,75 * (\text{Estoque} + \text{Recebíveis inelegíveis}) + \text{Saldo da CPS}}{SD\ CRI}$$

Sendo:

- IG = Índice de Garantia.
- Recebíveis à VP = Direitos Creditórios Elegíveis trazidos a valor presente pelos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais. Para fins desta proposta, “Direitos Creditórios Elegíveis” significam os recebíveis oriundos dos Créditos Cedidos adimplentes, excluídos os Créditos Cedidos inadimplentes há mais de 60 (sessenta) dias;
- Estoque: Quando considerados em conjunto, o valor correspondente às Unidades que, na respectiva data de verificação, estejam em estoque, ou seja, ainda não tenham sido comercializadas ou, embora comercializadas, tenham sido objeto de distrato, valor este que será obtido pela multiplicação da área privativa das mencionadas às Unidades Autônomas em estoque, pelo valor médio de venda do metro quadrado das Unidades Autônomas, conforme apurado pelo Agente de Monitoramento, com base nos últimos 5 (cinco) Contratos de Compra e Venda formalizados à época de elaboração do Relatório Mensal Agente de Monitoramento, líquido do valor a ser destinado ao pagamento da taxa de corretagem (considerando o seu valor máximo de 6% do valor de comercialização) e ao pagamento de impostos (considerando a alíquota de 4%).
- Saldo da CPS = Recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os recursos contidos no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva e excluindo os recursos do Fundo de Obras.

**SD CRI** = Saldo Devedor dos CRI na Data de Apuração.

**Saldo de Obras** = Montante de recursos necessário à finalização das obras do Empreendimento, conforme último Relatório Mensal Agente de Medição apresentado até a Data de Apuração.

**Fundo de Obras** = Montante de recursos constantes do Fundo de Obras na Data de Apuração.

**Fundo de Reserva** = Montante de recursos constantes do Fundo de Reserva na Data de Apuração.

**9.2.4. Índice de Performance de Vendas:** Semestralmente, o Agente de Monitoramento (conforme abaixo definido) deverá calcular o índice de performance de vendas, que deverá verificar as vendas realizadas no período anterior, o qual deverá estar de acordo com a tabela abaixo, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Índice de Performance de Vendas”):

PERÍODO (inclusive)	NOVAS VENDAS NO PERÍODO	NOVAS VENDAS ACUMULADAS NO PERÍODO
Novembro/2025 a Fevereiro/2026	8	8
Março/2026 a Junho/2026	8	16

Julho/2026 a Outubro/2026	8	24
Novembro/2026 a Fevereiro/2027	8	32

**9.2.4.1.** Caso, em qualquer data de apuração o Índice de Performance de Vendas esteja descumprido, a Devedora tem um prazo de 60 (sessenta) dias para reenquadramento, podendo tal reenquadramento ocorrer das seguintes formas: *(i)* atingimento do número de “Novas Vendas Acumuladas”; e/ou *(ii)* Amortização extraordinária do valor equivalente as unidades que deveriam ter sido vendidas, considerando o Valor Médio de Vendas.

## **10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1.** Nos termos previstos pela Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora instituiu o regime fiduciário, nos termos desta Cláusula 9, sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

**10.1.1.** Pelo Presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretroatável, os Créditos Imobiliários, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, Conta Vinculada (se houver), Garantias e demais bens e direitos que lastreiam a Emissão, aos Certificados objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos Certificados por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

**10.2.** Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados, destinando-se especificamente ao pagamento dos Certificados, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os Certificados ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

**10.3.** Composição do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, a Conta Vinculada (se houver), a Conta do Patrimônio Separado, Garantias e demais bens e direitos que lastreiam a Emissão, os quais (i) não responderão perante os credores da Emissora, por qualquer obrigação, (ii) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (iii) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados a que estiverem vinculados.

**10.4.** Destituição e Substituição da Companhia Securitizadora – Transferência da Administração do Patrimônio Separado. Nos termos do art. 39 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá ser destituída ou substituída da administração do Patrimônio Separado, devendo continuar exercendo suas funções e, por conseguinte a receber a remuneração equivalente, até que uma nova companhia securitizadora assumira referida posição, nas seguintes hipóteses:

- (i) insuficiência dos ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos títulos de securitização;

- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, observados os termos e condições previstos nas Cláusulas abaixo e desde que com a concordância da Emissora.

**10.4.1.** Observada a Cláusula 13.5, na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 10.4 acima, caberá ao Agente Fiduciário convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**10.4.2.** Nas hipóteses previstas nos itens (ii) e (vi) da Cláusula 10.4 acima, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 60, sendo certo que eventuais valores ainda devidos à Emissora deverão ser pagos até a data da sua substituição.

**10.4.3.** A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos Certificados que estejam em sua posse e guarda.

**10.4.4.** A substituição da Emissora em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

**10.5.** Responsabilidade do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado (i) responderá apenas pelos itens elencados na Cláusula 9.6 abaixo; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos Certificados, conforme previsto na Cláusula 9.7 abaixo; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**10.6.** Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos Certificados e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

**10.7.** Isenção de Ações ou Execuções de Outros Credores. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos Certificados.

**10.8.** Aplicações Financeiras do Patrimônio Separado. Os recursos do Patrimônio Separado poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas, a critério da Emissora, sem necessidade de autorização prévia da Devedora. 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, bem como não garante rentabilidade mínima.

**10.9.** Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou

os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

**10.10. Exercício Social.** O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 31 de dezembro de 2025, conforme artigo 50, § 4º da Resolução CVM 60.

**10.10.1.** As Assembleias Especiais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social, serão convocadas nos termos do presente Termo de Securitização

**10.11. Obrigações da Emissora com relação à administração dos créditos do Patrimônio Separado.**

**10.11.1.** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, (i) promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos Certificados e de pagamento da amortização do principal, Remuneração e eventuais Despesas aos titulares dos Certificados, sendo-lhe facultado realizar Aplicações Financeiras Permitidas a qualquer tempo, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Vinculados não integrarão o Patrimônio Separado; (ii) manterá o registro contábil independentemente do restante do seu patrimônio; e (iii) elaborará e publicará suas demonstrações financeiras, em até 90 (noventa) dias do encerramento do exercício social..

**10.11.2.** No caso de insuficiência do Patrimônio Separado e necessidade de aporte de capital por investidores ou Liquidação Antecipada mediante Dação em Pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, a Emissora poderá convocar, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados de sua ciência, uma Assembleia Especial para deliberar (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora continuará responsável pela administração do Patrimônio Separado e que deverá ser realizado o aporte de capital pelos investidores.

**10.11.3.** A convocação para a Assembleia Especial prevista na Cláusula 10.13.2 acima deverá ser realizada nos termos previstos neste instrumento, sendo certo que, para esse caso, a Assembleia Especial se instala: (i) em primeira convocação, com a presença, no mínimo de 2/3 (dois terços) dos Certificados em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com a presença de no mínimo 1 (um) dos Titulares dos Certificados.

**10.11.4.** A deliberação em Assembleia Especial mencionada na Cláusula 10.13.2 acima será tomada pelos votos favoráveis da maioria dos Titulares de Certificados presentes à Assembleia Especial, em primeira ou segunda convocação.

**10.11.5.** Caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de Certificados não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares de Certificados se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no art. 30, parágrafo 6º e art. 31,

parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430; sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

**10.11.6.** Na eventualidade de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, a Emissora, ao seu livre critério, entregará os Créditos Imobiliários e as Garantias aos Titulares de Certificados, no estágio em que se encontrarem, como forma de quitação dos Certificados, encerrando assim o Patrimônio Separado.

**10.11.7.** Eventuais despesas incidentes na transferência dos Créditos Imobiliários e as Garantias aos Titulares de Certificados deverão ser arcadas pelos Titulares de Certificados por meio de desconto no valor a ser repassado, reembolso ou outra forma de pagamento, à exclusivo critério da Securitizadora.

## **11. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**11.1.** Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora categoria S1 perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que é parte, bem como à realização da Emissão 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 de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

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

(v) a Emissão, a vinculação dos Créditos Imobiliários e a celebração deste Termo de Securitização não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora, suas controladas e/ou coligadas sejam partes ou no qual seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, suas controladas e/ou coligadas; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(vi) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica;

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

(viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo, nos termos da Lei nº 13.105, de 16 de março

de 2015, conforme alterada;

(ix) no seu conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar negativamente a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

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

(xi) Os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização;

(xii) respeita a Legislação Socioambiental, bem como as leis e regulamentos, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

(xiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, Lei de Lavagem de Dinheiro pela Emissora;

(xiv) a Emissora está em dia com o pagamento das obrigações que lhes são impostas por lei.

**11.2.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) realizar a administração do Patrimônio Separado mantendo, inclusive, registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) realizar o pagamento dos Certificados nas respectivas datas de pagamento, desde que os recursos estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado em, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência;

(iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora nos seus canais de comunicação, observadas as regras da CVM;

(iv) cooperar com o Agente Fiduciário, fornecendo os documentos e informações, de sua competência, por ele solicitado que não estejam disponibilizados em seu *website* e/ou nos canais de atendimento de obrigações junto à CVM, em decorrência de obrigação e/ou normativa, para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo, incluindo, sem limitação, o envio ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado: (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM; (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente; (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado; (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de

Certificados; (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa relevante recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e (f) elaborar um relatório mensal, na forma prevista na Resolução CVM 60;

**(v)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;

**(vi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

**(vii)** observar as regras referentes à sua categoria de registro perante a CVM, incluindo o cumprimento de todas as obrigações periódicas e eventuais aplicáveis, e manter atualizado seu registro junto à CVM;

**(viii)** cumprir, e fazer com que seus representantes cumpram, com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicáveis;

**(ix)** não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

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

**(xi)** comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua identificação, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação eletrônica, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam 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 Certificados, conforme disposto no presente Termo de Securitização;

**(xii)** cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;

**(xiii)** calcular, em conjunto com o Agente Fiduciário, o Valor Nominal Unitário dos Certificados e sua Remuneração;

**(xiv)** cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão previstas na Resolução CVM 60 e na Lei 14.430 e demais normas aplicáveis a ela e à Emissão;

**(xv)** exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores;

**(xvi)** envidar melhores esforços para, naquilo que lhe couber, evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;

**(xvii)** cumprir fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas neste Termo de Securitização;

(xviii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à presente emissão; e

(xix) informar à CVM, sempre que verificado, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável.

### 11.3. Obrigações quanto à oferta pública

11.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de Certificados, ressaltando que analisou diligentemente de acordo com a diligência jurídica realizada pelo assessor legal conforme descrito na seção de Fatores de Risco deste Termo de Securitização, os documentos relacionados com os Certificados, 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.

## 12. AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO

12.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 11.076, da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de Certificados.

12.2. O Agente Fiduciário declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

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

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) verificou a legalidade e a ausência de vícios dos Documentos da Operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

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

(vii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme declaração descrita no **Anexo IV.(iv)**;

(ix) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções assumidas nos termos deste Termo de Securitização, em sua totalidade e de forma diligente;

(x) assegura e assegurará, nos termos da regulamentação aplicável, o tratamento equitativo a todos os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões das quais seja contratado como agente fiduciário;

(xi) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual da referida declaração, e;

(xii) atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora ou de sociedades integrantes do seu grupo econômico, conforme descrita e caracterizada no **Anexo IV.(iv)** deste Termo de Securitização.

**12.3.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento dos Certificados; (ii) até que todas as Obrigações tenham sido efetivamente liquidadas, incluindo a Destinação de Recursos conforme descrita na Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização; ou (iii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 17.

**12.4.** devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

**12.4.1.** uma parcela de implantação no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRA ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e

**12.4.2.** parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

**12.5.** Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela no item 12.4.1. acima será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**12.6.** Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou na necessidade de Assembleia de qualquer natureza de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

**12.7.** A parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização,

pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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

**12.9.** A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

**12.10.** As parcelas citadas na cláusula 12.4.1. 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), 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.

**12.11.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

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

**12.13.** Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**12.14.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**12.15.** 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, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

**12.16.** Constituem deveres do Agente Fiduciário, sem prejuízo dos demais deveres estabelecidos na Resolução CVM 17:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de Certificados;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de Certificados, 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) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de Certificados, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial para deliberar sobre sua substituição;
- (v) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de Certificados, no relatório anual que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos Certificados;
- (x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos

distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Devedora e/ou da Emissora;

- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma da Cláusula 13 abaixo;
- (xii) comparecer às Assembleias Especiais dos Certificados, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas e validar, em conjunto com a Emissora, o quórum de instalação e deliberação das Assembleias Especiais, incluindo os poderes de representação dos representantes dos Titulares de Certificados;
- (xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de Certificados e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xv) nos termos do inciso XXI do artigo 11 da Resolução CVM 17, comunicar os Titulares de Certificados, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis, contados da ciência pelo Agente Fiduciário de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, inclusive as obrigações relativas a cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares de Certificados e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de Certificados e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado que, mesmo que não tenha ocorrido inadimplemento da Emissora, referida comunicação será aplicável se houver alteração na estrutura da operação de securitização, decorrente ou não de inadimplemento da devedora ou no aumento no seu risco de crédito e que implique na (a) diminuição no reforço de crédito na operação de securitização ou (b) aumento no risco de crédito da Emissão;
- (xvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiam operações de securitização, inclusive quando custodiadas ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiam operações de securitização, inclusive se custodiadas ou objeto de guarda por terceiros contratos para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (xviii) elaborar relatório destinado aos Titulares de Certificados, nos termos do artigo 68, § 1º, (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter o mínimo estabelecido no Artigo 15 da Resolução CVM 17, bem como encaminhar minuta final do relatório que será publicado para Emissora informando com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência e combinar a data da sua publicação para que a Emissora atenda a obrigação periódica prevista no artigo 47, inciso IX da Resolução CVM 60, bem como manter o relatório disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xix) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de Certificados, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xx) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado e conforme disposto no presente Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;

(xxi) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial, se aplicável;

(xxii) convocar Assembleia Especial nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

(xxiii) diligenciar junto à Emissora para que os Documentos da Oferta, este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes conforme estabelecido, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei, de acordo com o disposto no inciso VI, do artigo 11, da Resolução CVM 17;

(xxiv) calcular, em conjunto com a Emissora, o Valor Nominal Unitário dos Certificados e sua Remuneração, disponibilizando-o aos Titulares de Certificados, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou através de seu *website* (<https://www.vortex.com.br>); e

(xxv) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de Certificados e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora, o termo de quitação e relatório de encerramento da emissão de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do resgate.

**12.17.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, conforme procedimento descrito nesta Cláusula e nos itens seguintes deste Termo de Securitização.

**12.17.1.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial de Titulares do Certificados, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

**12.17.2.** A Assembleia a que se refere o parágrafo anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de Certificados que representem, no mínimo 10% (dez por cento) dos Certificados em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no parágrafo acima, caberá à Emissora efetuar-la.

**12.17.3.** A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento do Termo de Securitização, e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

**12.17.4.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, observado que a Assembleia convocada para este fim se instalará em primeira convocação, e em segunda convocação, a com qualquer número dos Titulares de Certificados em Circulação, e deverá ser deliberado pelo quórum de Titulares de Certificados que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Certificados em Circulação, em primeira convocação, e em segunda convocação com a maioria dos presentes à Assembleia Especial, reunidos em Assembleia Especial convocada na forma prevista pela Cláusula 12 deste Termo de Securitização.

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

**12.17.6.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme necessário.

**12.17.7.** Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em Lei ou no presente Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de Certificados.

**12.18.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de Certificados e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

**12.18.1.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do Certificados e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do Certificados reunidos em Assembleia Especial de Titulares de Certificados.

### **Custodiante**

**12.19.** O Custodiante foi contratado pela Emissora para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os documentos indicados na declaração assinada nos termos dos **Anexos IV**; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) acima.

**12.20.** O Custodiante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.29 abaixo.

### **Escriturador**

**12.21.** O Escriturador dos CRI atuará como escriturador dos Certificados, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos Certificados: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os Certificados estejam eletronicamente custodiados na B3, respectivamente, em nome de cada Titular de Certificados; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, conforme aplicável, em nome de cada Titular Certificados;

**12.21.1.** O Escriturador dos CRI poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.29 abaixo.

### **Escriturador do Lastro**

**12.22.** O Escriturador do Lastro atuará como escriturador das Notas Comerciais, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos Notas Comerciais: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme as Notas Comerciais estejam eletronicamente

custodiados na B3, respectivamente, em nome de cada Titular de Certificados; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do Lastro a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, conforme aplicável, em nome de cada Titular de Notas Comerciais;

O Escriturador do Lastro poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.29 abaixo.

- i. Pela implantação do Escriturador do Lastro, o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.
- ii. A remuneração do Escriturador do Lastro no montante equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die.
- iii. O Escriturador do Lastro possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e o Devedor/Cedente estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.
- iv. O Escriturador do Lastro poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador do Lastro para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador do Lastro encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador do Lastro ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador do lastro ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador do Lastro, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador do Lastro deve ser contratado pela Emissora.

### **Agente de Liquidação**

**12.23.** O Agente de Liquidação será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de Certificados, executados por meio da B3, conforme o caso, nos termos da Cláusula 2.4 acima.

**12.23.1.** O Agente de Liquidação poderá ser substituído sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de Certificados, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.18 abaixo.

**12.23.2.** Pela implantação do Agente Liquidante e escriturador do CRI, o valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

### **Contador do Patrimônio Separado**

**12.24.** O Contador do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

**12.24.1.** O Contador do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.19 abaixo.

### **Auditor Independente**

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

**12.25.1.** O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído a único e exclusivo critério da Securitizadora, observado o rodízio obrigatório previsto na Resolução CVM 60 e Resolução CVM 23, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial.

### **B3**

**12.26.** A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Titulares do Certificados, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se forem cassadas suas autorizações para execução dos serviços contratados. Os Titulares de Certificados, mediante aprovação da Assembleia Especial, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas na Cláusula 4.16 acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização, e aprovada pela totalidade dos Titulares dos Certificados em Circulação.

### **Agente de Monitoramento**

**12.27.** A Devedora contratou o Agente de Monitoramento para a prestação de serviços de acompanhamento e monitoramento dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária, conforme o caso e nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

### **Agente de Medição**

**12.28.** A Devedora contratou o Agente de Medição para a prestação de serviços de acompanhamento e verificação do andamento das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

### **Substituição Automática**

**12.29.** O Agente de Liquidação, Escriturador, o Custodiante, o Contador, o Agente Monitoramento e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação

de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada pela Emissora, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Agente de Liquidação, Escriturador, o Custodiante, o Contador, o Agente Monitoramento e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Custodiante, do Contador, do Agente Monitoramento e/ou do Auditor Independente para o exercício de suas atividades, conforme aplicável; (v) se o Agente de Liquidação, Escriturador, o Custodiante, o Contador, o Agente Monitoramento e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de Certificados; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Agente de Liquidação, Escriturador, pelo Custodiante, o Contador, o Agente Monitoramento e/ou pelo Auditor Independente; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Agente de Liquidação, Escriturador, ao Custodiante, ao Contador, ao Agente Monitoramento e/ou ao Auditor Independente nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Agente de Liquidação, Escriturador, o Custodiante, o Contador, o Agente Monitoramento e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Agente de Liquidação, Escriturador, do Custodiante, do Contador, do Agente de Monitoramento ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; (ix) se a substituição envolver a redução de remuneração do prestador de serviço a ser substituído; (x) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Agente de Liquidação, Escriturador, Custodiante ou Auditor Independente, conforme o caso; ou (xi) a critério único e exclusivo da Securitizadora.

**12.30.** Nos casos previstos na Cláusula 12.18 acima, o novo Agente de Liquidação, Escriturador, Custodiante, Contador, Agente Monitoramento e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Agente de Liquidação, Escriturador, do Custodiante, do Contador, do Agente Monitoramento ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

**12.31.** Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições, observado o disposto na Cláusula 13.21 abaixo.

### **Encargos**

**12.32.** Os valores relativos à remuneração dos Prestadores de Serviço indicados na Cláusula 9 serão acrescidos de encargos financeiros (*gross-up*) e podem vir a ser ligeiramente diferentes daqueles mencionados neste Termo de Securitização. Os valores relativos aos acréscimos a título de *gross-up* e, conseqüentemente, alteração dos valores contidos neste Termo de Securitização para as remunerações dos prestadores de serviço, (i) serão atribuídos ao Patrimônio Separado; e (ii) deverão obrigatoriamente ser informados à Emissora pelos prestadores de serviços com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem devidos os pagamentos da respectiva remuneração dos prestadores de serviço.

## **13. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS**

**13.1.** Os Titulares de Certificados poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, de forma presencial, ou a distância, conforme previsto na Resolução CVM 81 e Resolução CVM 60, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de Certificados, observado o disposto nos itens abaixo.

**13.2.** Os Titulares dos Certificados de cada série poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos Certificados da respectiva série.

**13.2.1.** Os procedimentos previstos nesta Cláusula 13 serão aplicáveis às Assembleias Especiais de Titulares dos Certificados das respectivas séries, sendo certo que os quóruns aqui previstos deverão ser calculados levando-se em consideração o total de Certificados em Circulação da respectiva série.

**13.2.2.** A Assembleia Especial poderá ser realizada (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de Certificados possam participar e votar somente por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de Certificados possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, desde que de acordo com o quanto previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 29 da Resolução CVM 60.

**13.3.** Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar sobre:

- (i) a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, observado o disposto na Cláusula 12.14 abaixo;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 18.3 abaixo;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do art. 39 da Resolução CVM 60, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (iv) elevação da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 18.3, item (v) abaixo;
- (v) alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial;
- (vi) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do art. 39 da Resolução CVM 60;
- (vii) as previsões constantes na Resolução CVM 60;
- (viii) definição da taxa substitutiva aplicável à atualização monetária dos Certificados, se for o caso;
- (ix) a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) alteração da remuneração dos Certificados;
- (xi) alteração da Taxa de Administração;

- (xii) a prática de atos ou manifestações pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares do Certificados e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
- (xiii) alteração da Ordem de Pagamentos;
- (xiv) alteração da forma de Amortização e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos Certificados, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou Encargos Moratórios;
- (xv) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos Eventos de Multa Indenizatória ou dos Eventos de Resgate Antecipado, dos procedimentos ou hipóteses de resgate antecipado;
- (xvi) a substituição do Escriturador, Custodiante, Contador, Agente Monitoramento, Agente de Liquidação e/ou B3, bem como de quaisquer outros prestadores de serviços;

**13.3.1.** As propostas de alterações e de renúncias em relação aos itens (viii) e (ixv) deverão ser deliberadas em Assembleia Especial de Titulares de Certificados da série a que se referirem, e as demais em Assembleia Especial conjunta de Titulares de Certificados de todas as séries.

**13.4. Convocação.** A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou pelos respectivos Titulares de Certificados que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos Certificados em Circulação, nos termos do art. 27 da Resolução CVM 60, sendo certo que é admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

**13.4.1. Forma de Convocação.** Observados os termos e condições previstos no art. 26 e seguintes da Resolução CVM 60, o edital da convocação da Assembleia Especial de Titulares deverá ser disponibilizado pela Securitizadora na página na rede mundial de computadores que contém as informações do Patrimônio Separado assim como encaminhar à CVM via sistema fundos.net.

**13.4.2.** Cumpre ao Escriturador manter a lista de contatos mencionada na Cláusula 12.4.1 acima devidamente atualizada em relação aos Titulares de Certificados e seus respectivos dados para comunicações, devendo, para tanto, informar à B3 e/ou ao Escriturador, conforme aplicável, sobre eventuais mudanças dos dados constantes da lista.

**13.5. Prazos de Convocação.** Ressalvadas as hipóteses específicas previstas neste Termo de Securitização, as Assembleias Especiais deverão ser convocadas com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de sua realização, em primeira convocação, e para segunda convocação 8 (oito) dias, no mínimo, da data de sua realização, sendo certo que, caso a Assembleia Especial seja para deliberar sobre normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado em caso de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos Títulos de Securitização, a convocação deverá ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias do evento, respeitado o prazo de antecedência mínima de 20 (vinte) dias, no mínimo, da data de sua realização, em primeira convocação, conforme previsto na Resolução CVM 60 e para segunda convocação 8 (oito) dias, no mínimo,

da data de sua realização.

**13.6.** Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60, no caso de a Assembleia Especial ser convocada pelo Agente Fiduciário ou por Titulares de Certificados, nos termos da Cláusula 13.4 acima, a convocação deverá ser dirigida à Emissora a qual, por sua vez, deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial às expensas do(s) requerente(s), salvo se a referida assembleia assim convocada deliberar em contrário.

**13.7.** Os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para o debate e a deliberação da assembleia ficarão disponíveis em seu website, CVM e do Agente Fiduciário.

**13.8.** Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial à qual comparecerem todos os Titulares de Certificados, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**13.9. Quórum de Instalação.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares de Certificados se instala em primeira e segunda convocação, com a presença de, no mínimo a maioria simples dos Titulares de Certificados, ou seja, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares do Certificados.

**13.10.** Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das Assembleias Especiais de Titulares de Certificados, salvo (i) disposição específica neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; (ii) disposição específica constante da Resolução CVM 60; e (iii) no que se refere aos representantes dos Titulares de Certificados, que poderão ser representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 60, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada Certificado em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, excluídos aqueles previstos na cláusula 13.17 abaixo.

**13.11.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de Certificados e prestar aos Titulares de Certificados as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar a Devedora para prestar esclarecimentos acerca da Ordem do Dia e quaisquer terceiros que possam contribuir com informações para deliberação das matérias constantes da ordem do dia, ficando a cargo dos Titulares dos Certificados autorizarem o ingresso e participação dessas pessoas na Assembleia.

**13.12.** A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou: (i) ao representante da Securitizadora; (ii) ao representante do Agente Fiduciário; (iii) ao Titular de Certificados eleito pelos demais; ou (iv) àquele que for designado pela CVM.

**13.13. Quórum de Deliberação.** Exceto se disposto de outra forma neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de Certificados serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de Certificados que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos dos Certificados em Circulação presentes à Assembleia Especial, em primeira e segunda convocação, de acordo com o § 3º e *caput* do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**13.13.1.** Observado o disposto no artigo 30, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de Certificados em Circulação.

**13.14. Quórum Qualificado.** Especificamente para as matérias abaixo elencadas, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias dependerão de aprovação por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos votos favoráveis de Titulares de Certificados em Circulação:

- (i) alteração da Ordem de Pagamentos, da Data de Vencimento ou das Datas de Pagamento de Remuneração;
- (ii) redução da Remuneração dos Certificados, alteração das condições de Amortização ou dos Encargos Moratórios e/ou alteração da forma de cálculo da Remuneração dos Certificados;
- (iii) alteração da Data de Vencimento dos Certificados;
- (iv) desoneração ou substituição dos bens ou objeto das Garantias ou modificação dos termos e condições das Garantias;
- (v) alterações das redações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos Eventos de Multa Indenizatória ou dos Eventos de Resgate Antecipado; e
- (vi) qualquer alteração na presente cláusula e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Especiais dos Certificados previsto neste Termo de Securitização.
- (vii) providências a serem adotadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, em caso da ocorrência de Resgate Antecipado automático dos Certificados em decorrência da decretação do vencimento antecipado do lastro mediante a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado automático ou não automático para o qual tenha sido decretado o vencimento antecipado do lastro, incluindo, mas não se limitando, a contratação de assessores legais e outros prestadores de serviço que sejam necessários para o pagamento do Valor Nominal Unitário e/ou para a execução das Garantias, a necessidade de eventuais aportes adicionais, entre outras;
- (viii) eventual perdão do saldo devedor após a decretação do vencimento antecipado;
- (ix) propositura de medidas alternativas para a Securitizadora em caso de ocorrência de evento de vencimento antecipado e insuficiência de quórum para instalação e/ou para deliberação em assembleia geral das matérias acima previstas;
- (x) insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos; e
- (xi) quaisquer outras hipóteses não especificadas no presente Termo.

**13.15. Consulta Formal.** É facultado a Emissora e Agente Fiduciário, quando entenderem viável, tomarem as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**13.16.** As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado, que: (i) não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia Especial correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em

virtude do não comparecimento de Titulares de Certificados; e (ii) contiverem ressalvas, deverão ser aprovadas em Assembleia Especial de Titulares de Certificados, de acordo com as condições de convocação e instalação das Assembleias Especiais previstas acima.

**13.16.1.** A Assembleia Especial de que trata a Cláusula 13.17 acima poderá ser convocada por meio de edital único consolidando a primeira e segunda convocação, divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

**13.17.** Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Especiais, nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas Partes Relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas Partes Relacionadas; e (iii) qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar.

**13.18.** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 13.17. acima quando: (i) os únicos Titulares de Certificados forem as pessoas mencionadas na Cláusula 13.17. acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de Certificados, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de Certificados, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de Certificados em que se dará a permissão de voto.

**13.19.** Cada Certificado em Circulação corresponderá a um voto nas respectivas Assembleias Especiais dos Certificados.

**13.20.** Observados os respectivos quóruns de instalação de Assembleia Especial e de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, as deliberações tomadas pelos Titulares de Certificados serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a integralidade dos Titulares de Certificados, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de Certificados, e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra.

**13.20.1.** As deliberações dos Titulares de Certificados deverão ser divulgadas pela Securitizadora e Agente Fiduciário, por meio de publicação da ata em seu website e CVM no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da Assembleia de Titulares de Certificados.

**13.21.** Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Titulares de Certificados ou de consulta aos Titulares de Certificados nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização.

**13.22. Gravação da Assembleia Especial.** A Securitizadora reserva-se o direito de realizar a gravação da Assembleia Especial, nos termos do disposto no artigo 28, §1º, II da Resolução CVM 81, e em observância à proteção e confidencialidade dos dados dos Investidores presentes na Assembleia Especial.

**13.22.1.** Os Titulares de Certificados devem solicitar à Emissora, previamente à realização da Assembleia Especial, caso, por normas internas de compliance, precisem realizar a gravação da Assembleia Especial de modo concomitante à Securitizadora. Nesta hipótese, caso confirmada tal possibilidade por parte da Emissora, deverá ser celebrado termo de confidencialidade entre a Securitizadora e o respectivo Titular, de modo a garantir a devida proteção e confidencialidade dos dados da Assembleia Especial.

## **14. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**14.1.** A ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, observado que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias, uma Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, não sanada em 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação formal pelo Agente Fiduciário acerca do inadimplemento, desde que o inadimplemento ou mora no pagamento não seja decorrente da insuficiência do Patrimônio Separado;
- (ii) verificação de qualquer Evento previsto na Cláusula 10.4 acima;
- (iii) extinção, liquidação, dissolução da Emissora.

**14.2.** Em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias contados de sua ciência uma Assembleia Especial para deliberar sobre a (i) liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, e (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora continuará responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora.

**14.2.1.** A Assembleia Especial prevista nesta Cláusula será convocada mediante publicação de edital no *website* da Emissora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à segunda convocação. Referida Assembleia instalar-se-á (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de Certificados que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos Certificados em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por Titulares de Certificados que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Certificados presentes em Assembleia Especial.

**14.2.2.** Caso a Assembleia Especial referida na Cláusula 14.2 acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de Certificados não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo, e mediante a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de Certificados, observado o procedimento previsto na Cláusula 10.11.5 acima, na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado.

**14.3.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado integrante dos Patrimônios Separados aos Titulares de Certificados ou à instituição que vier a ser nomeada pelos Titulares de Certificados, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos Certificados. Nesse caso, caberá aos Titulares de Certificados ou à instituição que vier a ser nomeada pelos Titulares de Certificados, conforme deliberação dos Titulares de Certificados em Assembleia Especial: (i) administrar os Créditos dos Patrimônios Separados; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos dos Patrimônios Separados que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de Certificados na proporção de Certificados detidos; e (iv) transferir os Créditos dos Patrimônios Separados eventualmente não realizados aos titulares de Certificados, na proporção de Certificados detidos por cada titular dos Certificados.

**14.3.1.** A transferência dos Créditos dos Patrimônios Separados mencionada na Cláusula 13.2 acima implicará a transferência de todos os direitos que lhe são inerentes.

**14.4.** Todos os direitos inerentes aos Titulares de Certificados estarão limitados aos Créditos dos Patrimônios Separados.

**14.5.** A Emissora e o Agente Fiduciário não assumem nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes desta Cláusula, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado.

**14.5.1.** Caso a Emissora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terá direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado.

**14.5.2.** Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos Certificados têm o direito de partilhar o lastro na proporção dos valores previstos para amortização ou resgate da respectiva série e no limite desses mesmos valores, na data da liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre Titulares dos Certificados de uma mesma série ou classe.

## **15. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS**

**15.1.** Todas as despesas relacionadas com o exercício pela Emissora de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões e registros em órgãos públicos contratação de especialistas, auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de Certificados, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de Certificados ou para realizar os Créditos Imobiliários serão arcadas diretamente pelo Patrimônio Separado e/ou pela Devedora.

**15.2.** A Emissora ressarcirá, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado e/ou da Devedora, o Agente Fiduciário pelas despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, descritas na Resolução CVM 17, tais como, notificações, fotocópias, extração de certidões, despesas cartorárias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de Certificados, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de Certificados ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, à Emissora, dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas ou mediante pagamento das respectivas cobranças emitidas diretamente em nome da Emissora, desde que os recursos do Patrimônio Separado sejam suficientes.

**15.3.** As Despesas descritas no **Anexo III** ao presente Termo serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, e arcadas prioritariamente com os recursos integrantes do Fundo de Despesas e, caso não sejam suficientes, com aportes de recursos da Devedora e, em caso de não pagamento pela Devedora serão arcadas com os recursos do Patrimônio Separado.

**15.4.** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado e caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.3 acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos Certificados, na proporção dos Certificados de titularidade de cada um deles.

**15.4.1.** Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa,

atualização monetária ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos Certificados ou após a Data de Vencimento do Certificados, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores.

**15.4.2.** Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora dedicados a tais atividades deverão ser arcados diretamente pelo Patrimônio Separado e/ou pela Devedora, com recursos próprios, mediante a apresentação dos comprovantes.

**15.4.3.** Em caso de reestruturação, assembleias e/ou alteração das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, atualizada anualmente pela variação positiva 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, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação.

**15.5. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de Certificados.** Observado o disposto nas Cláusulas 14.1, 14.2 e 14.3 acima, são de responsabilidade exclusiva dos Titulares dos Certificados:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos Certificados não compreendidas na descrição da Cláusula acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos Certificados; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em Certificados que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**15.5.1.** Caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.5 acima, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pelos Titulares dos Certificados mediante aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de envio da solicitação da Emissora neste sentido, na proporção de Certificados detidos ("Obrigação de Aporte"). Em nenhuma hipótese a Emissora será responsável por tais despesas.

**15.5.2.** Caso qualquer um dos Titulares dos Certificados não cumpra com as obrigações de aporte e, ainda, não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para pagamento das despesas devidas, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação dos valores gastos pela própria Emissora e/ou pelos demais Titulares dos Certificados adimplentes com valores relativos à Remuneração e/ou Amortização a que o Titular dos Certificados inadimplente tenha direito. Em caso de aporte, os Titulares dos Certificados possuirão o direito de regresso contra a Devedora.

**15.6. Fundo de Despesas.** Será instituído, com os recursos da primeira integralização, um Fundo de Despesas de valor inicial de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para arcar com as despesas presentes e futuras, ordinárias e extraordinárias da Emissão e da Oferta.

**15.7.** A Emissora descontará do valor da integralização, por conta e ordem da Devedora, um montante no Valor do Fundo de Despesas para constituição do Fundo de Despesas.

**15.8.** Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, este deverá ser recomposto na forma prevista na Ordem de Pagamentos ou, caso não existam recursos suficientes, a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, devendo a Devedora recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao respectivo Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Patrimônio Separado.

**15.9.** Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

**15.10.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas e no cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas poderão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de notificação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

**15.11.** Caso os recursos do Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as Despesas e/ou caso a Devedora não realize o reembolso acima informado, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de Certificados que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de Certificados decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim, nos termos do art. 25, inciso IV, da Resolução CVM 60.

**15.12.** As Despesas recorrentes com prestadores de serviço de responsabilidade do Patrimônio Separado encontram-se discriminadas no **Anexo III** ao presente Termo de Securitização.

**15.13.** Na hipótese da Cláusula 14.9 acima, os Titulares de Certificados reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de Certificados detida por cada Titular de Certificados, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

**15.14.** Caso qualquer um dos Titulares de Certificados não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de Certificados inadimplente tenha direito, na qualidade de Titular de Certificados da Emissão, com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

**15.15.** Em nenhuma hipótese a Securitizadora será obrigada a antecipar valores ou suportar despesas com recursos próprios.

**15.15.1. Fundo de Reservas.** Será instituído um Fundo de Reservas, mediante retenção dos recursos obtidos com a integralização dos Certificados.

**15.15.2.** A Emissora verificará mensalmente o valor integrante do Fundo de Reservas, e, caso seja verificado que o Fundo de Reservas é inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, este deverá ser recomposto na forma prevista na Ordem de Pagamentos ou, caso não existam recursos suficientes, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, recompor o Fundo de Reservas com o montante necessário para que os recursos integrantes do Fundo de Reservas, após a recomposição, sejam, no mínimo, equivalentes ao respectivo Valor Mínimo do Fundo de Reservas. A recomposição de que trata este item será realizada por meio de transferência eletrônica, pela Devedora, à Conta do Patrimônio Separado, devendo, ainda, encaminhar, na mesma data, comprovante da transferência à Securitizadora.

**15.15.3.** Os recursos do Fundo de Reservas poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

## **16. ORDEM DE PAGAMENTOS**

**16.1.** Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Liberação à Devedora, em até 2 (dois) Dias úteis da Data de Apuração índice de Garantia, de recursos oriundos dos Direitos Creditórios para fins de pagamento: (a) do valor mensal de RET para o mês anterior, conforme apontado no Relatório Mensal Agente de Monitoramento, se aplicável, limitado a 4% (quatro por cento) do valor de venda de cada uma das Unidades (ou tributação aplicável caso esta venha a ser alterada pela legislação); (b) do valor das despesas de comissionamento de intermediários na comercialização das Unidades em estoque limitado a 1% (um por cento) do valor de comercialização da Unidade (tendo em vista que os outros 5% (cinco por cento) serão pagos diretamente pelos Adquirentes), conforme apontado no Relatório Mensal Agente de Monitoramento, se aplicável (caso não tenha sido pago diretamente pelo Adquirente da Unidade). Todos os valores aqui referidos deverão ser verificados pelo Agente de Monitoramento e apontados no respectivo Relatório Mensal Agente de Monitoramento. A Securitizadora realizará os pagamentos de acordo com o que constar no Relatório Mensal Agente de Monitoramento, não sendo, portanto, responsável por qualquer análise ou verificação adicional;
- (ii) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado em aberto, em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas;
- (iii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iv) Pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso dos CRI (e respectivos encargos), se houver;
- (v) Pagamento das parcelas de remuneração vincenda dos CRI s;
- (vi) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI (e respectivos encargos), vencido(s) e não pagos, se houver;

- (vii) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI, se aplicável;
- (viii) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (ix) Em caso de descumprimento do Índice de Garantia: Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, de forma proporcional a cada uma das Séries, até o valor necessário para fins de recomposição do índice de Garantia;
- (x) Caso esteja desenquadrada a Razão do Fundo de Obras: utilização dos recursos até o montante necessário para o cumprimento da Razão do Fundo de Obras, se necessário; e
- (xi) Caso ainda existam recursos, realização de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, ou o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, conforme o caso, de forma proporcional a cada uma das Séries, dos CRI, sem a incidência de qualquer prêmio.

16.2. O cumprimento da Ordem de prioridade de Pagamentos acima deverá observar o quanto disposto nos Documentos da Operação.

## 17. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

17.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre a Emissora e o Agente Fiduciário deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

**Para a Emissora:**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
Av. Brig. Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Cj.  
92, Jd. Paulistano, São Paulo/SP, CEP  
01451-902  
At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
Tel.: 3074-4911  
E-mail: [mrvalle@habitasec.com.br](mailto:mrvalle@habitasec.com.br)

**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  
A/C.: Sra. Eugênia Souza  
Tel.: (11) 3030-7177  
E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br);  
[pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação)

17.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; e (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

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

17.4. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado a publicação de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as

comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

**17.5.** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de Certificados deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de assembleia, exceto nos casos expressamente previstos na Regulamentação da Resolução CVM 60.

**17.6.** As convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Titulares de Certificados deverão ser disponibilizadas exclusivamente na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, ou outro que vier a substituí-lo.

**17.7.** As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema Fundos.Net da CVM, ou outro que vier a substituí-los, ou ainda, de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

## **18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**18.1.** Os Titulares de Certificados não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em Certificados, 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 Certificados. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis à hipótese vigente nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

### **Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil para Fins Fiscais**

Como regra geral, os rendimentos em Certificados 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, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de Certificados efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades 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 restituição ou compensação com o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração.

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em Certificados auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração das Contribuições ao Programa de Integração Social e para o Financiamento da Seguridade Social (“PIS/COFINS”), estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em Certificados realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em Certificados por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão submetidos à tributação corporativa aplicável, incluindo, mas não limitado a, IRPJ e CSLL.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718/1998, as companhias securitizadoras de créditos agrícolas, imobiliários e financeiros podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS, conforme requisitos e/ou regulamentação aplicáveis.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, incisos II e IV, da Lei nº 11.033/2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) 1.585/15, tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas não submetidas ao lucro real, inclusive isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei nº 8.981/1995.

### **Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior para Fins Fiscais**

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida (“JTF”) estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da IN RFB 1.585/2015.

Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas), domiciliados para fins fiscais no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN nº 4.373/2014 e que não estejam localizados em ITF, regra geral, são isentos de tributação.

Caso os demais investidores (que não sejam pessoas físicas) sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do

investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB 1.037/2010 (“IN RFB 1.037/2010”) as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria nº 488/2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria nº 488/2014 tenha diminuído a alíquota mínima, a IN RFB 1.037/2010, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação.

## **Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

**IOF/Câmbio:** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN nº 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em Certificados, estão sujeitas à incidência do IOF sobre operações de câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**IOF/Títulos:** As operações com Certificados estão sujeitas à alíquota zero do IOF sobre Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”), conforme previsão do artigo 32, §2º, inciso V e VI do Decreto nº 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## **19. DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

**19.2.** Salvo nas hipóteses previstas no item 12.20 deste Termo de Securitização e as previstas nas Cláusulas 19.2.1 e 19.2.2 abaixo, todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de Certificados, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora.

**19.2.1.** Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM 60, o presente Termo de Securitização também poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de Certificados, desde que a

referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, bem como desde que as alterações sejam divulgadas no *website* da Emissora, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas, sempre que: (i) tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, sem limitação, a CVM, a ANBIMA e a B3; (ii) decorrer da substituição de Créditos Imobiliários pela Emissora; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, incluindo a Emissora e os prestadores de serviço, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritas neste Termo de Securitização; (v) verificado erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos Certificados emitidos.

**19.3.** Para fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, a Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam expressamente que a eventual assinatura eletrônica deste Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, por meio de plataforma de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com certificado digital pela ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos.

**19.3.1.** O presente Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

**19.4.** Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

**19.5.** A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

**19.5.1.** É vedada a promessa ou a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

**19.6.** Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**19.7.** Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

**19.8.** As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

## **20. FATORES DE RISCO**

**20.1.** O investimento em Certificados 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, quanto à Devedora, aos Garantidores e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios Certificados objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

**20.2.** Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos Certificados, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

**20.3.** Os negócios, situação financeira, reputacional ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer um dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, a imagem e os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados negativamente, impactando adversamente a capacidade destas de adimplir os Créditos Imobiliários e cumprir com suas demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos respectivos Termos de Emissão, respectivamente, afetando, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos Certificados aos Investidores.

**20.4.** É essencial e indispensável que os Investidores leiam este 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.

**20.5.** Para os efeitos deste Termo de Securitização, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, reputacional, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, 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.

**20.6.** 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 e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses abaixo, os Certificados podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

**20.7.** Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência (“Formulário de Referência”), nos itens “4.1 Fatores de Risco” e “4.2 Principais Riscos de Mercado”.

## **1. Fatores de Risco relacionados à Operação**

### ***O recente desenvolvimento da securitização de Créditos Imobiliários pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos Titulares de Certificados.***

A securitização de Créditos Imobiliários ainda é uma operação em desenvolvimento no mercado de capitais brasileiro. O aumento do volume de emissões de certificados de recebíveis imobiliários ocorreu gradativamente, com um volume maior de emissões somente nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a

segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (no caso, a Securitizadora), de seu devedor (no caso, a Devedora) e de créditos que lastreiam a emissão. As normas que atualmente regulamentam as emissões e distribuições públicas de CRI foram recentemente promulgadas. Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos Créditos Imobiliários há pouca previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, por exemplo), assim como quanto a suas estruturas pelos Investidores, pelo mercado e pelo Judiciário. Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Titulares de Certificados, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os Certificados e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Titulares de Certificados.

***Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretriz a legislação em vigor. A pouca maturidade e inexistência de jurisprudência pacífica no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica acarreta em riscos aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os Certificados. Ademais, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de Certificados em razão do dispêndio de tempo e recursos na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer termos e condições específicos dos Certificados e/ou do lastro.

***Os surtos ou potenciais surtos de doenças transmissíveis em todo o mundo podem levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Devedora e o resultado de suas operações.***

Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pelo zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS), Covid-19 e suas derivações, e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Surtos ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Devedora. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço da Devedora ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e, conseqüentemente, as operações e resultados operacionais da Devedora.

Nesses casos, o fluxo de pagamentos dos Certificados pode ser negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos Certificados.

***Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão.***

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e

reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

Caso a Devedora venha a alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito dos respectivos Termos de Emissão, lastro dos Certificados. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares de Certificados terão alteração das prestações a que fizer jus no âmbito dos Certificados, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto significativo e adverso em seu investimento.

## **2. Fatores de Risco relacionados aos Certificados e à Oferta**

### ***Riscos gerais.***

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora nos Documentos da Operação, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora, dos Garantidores e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos Certificados. Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de Certificados variam significativamente, e incluem, sem limitação, a afetação no preço dos imóveis relacionados ao setor imobiliário por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária. Adicionalmente, a redução do poder aquisitivo da população também pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis. Tais condições podem afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI.

### ***A baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário.***

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos Certificados que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do Certificados conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus Certificados pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos Certificados poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os Certificados poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos Certificados até a Data de Vencimento.

### ***Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas.***

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou (iv) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de Certificados.

### ***Risco de concentração dos Créditos Imobiliários e Inadimplência por Parte da Devedora***

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão estão concentrados na Devedora em decorrência dos respectivos Termos de Emissão. Por conta disso, a inadimplência por parte da Devedora e todos os fatores de risco aplicáveis

ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que eles estão inseridos são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos Certificados.

#### ***Risco de 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 por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de Certificados, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

#### ***Riscos relacionados ao descasamento do Lastro e do saldo devedor dos Certificados***

Os Certificados têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de Certificados durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de Certificados poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

#### ***Riscos Relacionados à dinâmica do Lastro***

Ao longo do prazo dos Certificados, a Devedora pode ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos tais como, o desemprego, o aumento de pessoas que dependam de sua renda e o aumento da inflação, pandemias, dentre outros. Como consequência desses fatores, no decorrer do tempo há uma predisposição ao inadimplemento e/ou renegociações dos respectivos contratos, o que, por consequência, aumenta o risco de não pagamento, modificação das condições contratuais para evitar um pré-pagamento ou não pagamento dos Créditos Imobiliários ou ainda, o pré-pagamento das Notas Comerciais, o que vai afetar a rentabilidade esperada pelos Investidores com o investimento em Certificados. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de Certificados, não existindo nenhuma coobrigação da Emissora em relação à Emissão.

#### ***Ausência de Classificação de Risco***

A Emissão não conta com nota de classificação de risco emitida por agência competente para tanto, conforme o presente Termo de Securitização, não havendo, portanto, definição de nota mínima a ser observada ao longo da vigência dos Certificados para mensurar a qualidade deste investimento.

#### ***Ocorrência de Distribuição Parcial***

A Oferta de cada uma das Séries poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que, até o final do Período de Distribuição, haja subscrição e integralização de Certificados equivalente ao Montante Mínimo. Não haverá procedimento de reservas no âmbito da Oferta de cada Série, de modo que o Investidor que subscrever os Certificados estará sujeito aos efeitos da Distribuição Parcial e, posteriormente, à integralização da totalidade dos Certificados por ele subscritos nos termos do Boletim de Subscrição. Caso ocorra a Distribuição Parcial, os Certificados que não forem colocados no âmbito da Oferta da respectiva Série serão cancelados pela Securitizadora, o que poderá afetar a liquidez dos Certificados detidos pelos Investidores.

#### ***Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA***

A Oferta serão registradas por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em

investir nos Certificados da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora.

***Restrição de negociação.***

Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e, observada a Cláusula 3.19 deste Termo, somente poderão ser negociados junto a Investidores Qualificados decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo vedada a negociação junto ao Público Investidor em Geral. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

***Risco de potenciais conflitos de interesse***

A Emissora e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Devedora e Garantidores. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Devedora, os Garantidores e a Emissora e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses.

O Agente Fiduciário poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de Certificados e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários da outra eventual emissão.

***O quórum de deliberação em Assembleia Especial pode afetar adversamente a capacidade de aprovação de determinadas deliberações pelos Titulares de Certificados.***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas com base nos quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O Titular dos Certificados minoritário será obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de resgate de Certificados no caso de dissidência em Assembleias Especiais. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Especiais, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos Certificados, o que poderá resultar em impacto negativo para os Titulares de Certificados no que se refere à tomada de decisões relevantes relacionadas à Emissão.

Adicionalmente, mesmo os Titulares de Certificados que vierem a se manifestarem contra o resgate antecipado / amortização extraordinária / vencimento antecipado dos Certificados de sua titularidade, poderão ter os Certificados por eles detidos resgatados antecipadamente, reduzindo seu horizonte original de investimento, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos Certificados ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

***Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.***

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, §1º, inciso II da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de Certificados. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos Certificados. Adicionalmente, a capacidade de satisfação dos Créditos Imobiliários também poderá ser afetada: (i) pela morosidade dos órgãos públicos, inclusive do Poder Judiciário brasileiro, caso

necessária a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) pela eventual perda de Documentos Comprobatórios, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos Certificados.

***Risco de aquisição dos Certificados com ágio.***

Os Certificados poderão ser integralizados com ágio ou deságio, de acordo com o que for definido no ato de subscrição dos Certificados; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos Certificados integralizados em cada Data de Integralização. Além disso, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora, os Certificados poderão ser adquiridos pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos Certificados originalmente programado. Em caso de ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por conseguinte, Resgate Antecipado Total dos Certificados, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de Certificados, resultando em perdas para os investidores.

***Risco de não cumprimento de condições precedentes anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e o consequente cancelamento da Oferta.***

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do Registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento de qualquer das Condições Precedentes, a Emissora poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso a Emissora decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160, podendo causar, perdas financeiras aos investidores que manifestaram intenções de investimento nas Ordens de Subscrição. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as Ordens de Subscrição e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora e a Devedora não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos investidores.

***O pagamento condicionado e possível descontinuidade do fluxo de pagamentos pode afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de Certificados.***

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos Certificados e da Amortização dos Certificados, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos Certificados. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos Certificados, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de Certificados.

***Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos Certificados.***

O pagamento aos Titulares de Certificados decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de Certificados, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos Certificados ou do atraso decorrente do não recebimento tempestivo dos Créditos Imobiliários acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos Certificados, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora

por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

***Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não sejam a Conta do Patrimônio Separado***

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá da conta da Securitizadora, conforme pagamentos realizados pela Devedora, para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Devedora, que não a conta da Securitizadora, podendo não ser transferidos para a Conta do Patrimônio Separado e gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a conta da Securitizadora para posterior transferência para a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos Certificados aos Titulares dos Certificados. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos Certificados poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

***Risco decorrente da não emissão de carta conforto por auditores independentes da Emissora no âmbito da Oferta.***

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes no Formulário de Referência da Emissora com as Demonstrações Financeiras por ela divulgadas. Conseqüentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes dos Formulários de Referência. Caso exista qualquer inconsistência ou imprecisão, tal informação pode induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão.

***Risco decorrente da ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora.***

O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade do Formulário de Referência da Emissora com os termos da Resolução CVM 60, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis.

***Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento.***

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos Certificados e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos respectivos Termos de Emissão das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos Certificados.

***A Emissora, a Devedora e os Garantidores estão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial.***

Ao longo do prazo de duração da Operação e dos Certificados, a Emissora e/ou a Devedora e os Garantidores estão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, e/ou da Devedora e dos Garantidores, em especial as fiscais, previdenciárias e

trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora e/ou da Devedora e dos Garantidores de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de Certificados. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora ou dos Garantidores poderá acarretar no vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Total dos Certificados. Não há garantias de que a Devedora ou os Garantidores terá capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos Certificados. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de Certificados.

#### ***Risco relacionado ao pagamento das despesas do Patrimônio Separado***

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso, a qualquer momento, não tenham Créditos Imobiliários e/ou recursos do Fundo de Despesas depositados na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para adimplir com todas as despesas do Patrimônio Separado, este poderá esgotar-se. Ademais, caso qualquer um dos Titulares dos Certificados não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de Certificados inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos Certificados adimplentes com estas despesas, além de a Emissora poder vir a renunciar a prestação de serviços de administração do Patrimônio Separado.

#### ***Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão.***

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e, se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares de Certificados. Adicionalmente, referida substituição poderá criar despesas adicionais ao Patrimônio Separado.

### **3. Riscos Tributários**

#### ***Alterações na legislação tributária aplicável aos Certificados.***

Os rendimentos gerados por investimentos em Certificados realizados por pessoas físicas estão, atualmente, isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo, incluindo, mas não se limitando a uma ou mais Séries dos CRI que não tenham sido integralizadas até 31 de dezembro de 2025, tendo em vista a Medida Provisória nº 1.303 de 11 de junho de 2025, a qual alterou a alíquota de tributação de valores mobiliários como os Certificados e depende de validação pelo congresso nacional nos termos do Art. 62 da Constituição federal de 1988.

Alterações na legislação tributária que levem à eliminação da isenção acima mencionada, criação ou elevação de alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os Certificados, criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos Certificados para seus titulares, que poderão sofrer perdas financeiras decorrentes de referidas mudanças.

### ***Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos Certificados em mercado secundário.***

Caso a interpretação da Receita Federal do Brasil quanto à abrangência da isenção veiculada pela Lei 11.033 venha a ser alterada, cumpre ressaltar que não há unidade de entendimento quanto à tributação aplicável sobre os ganhos que passariam a ser tributáveis no entendimento da Receita Federal do Brasil, decorrentes de alienação dos Certificados no mercado secundário, em operações realizadas em e assemelhadas. Há pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos Certificados, quais sejam: (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos Certificados estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos Certificados são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos Certificados para seus titulares.

#### **4. Fatores de Risco relacionados à(s) Garantia(s)**

##### ***Risco relacionado à Insuficiência das Garantias.***

Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, a Emissora poderá ter de prosseguir com a execução das Garantias. Não há como assegurar que tais garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os Certificados. Caso os valores obtidos com a excussão não sejam suficientes para quitar as Obrigações Garantias, os Titulares de Certificados poderão ser afetados adversamente e não receber os valores integrais devidos a título dos Certificados. Além disso, parte das Unidades ainda não estão comercializadas, ou seja, nesta data não há fluxo de recebíveis suficientes para arcar com as Obrigações Garantidas, bem como não há como assegurar o resultado da comercialização das Unidades ainda em estoque.

##### ***Constituição das Garantias.***

As Garantias ainda não se encontram plenamente constituídas, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados perante os cartórios de registro de imóveis ou cartórios de títulos e documentos competentes ou não foi constatada a ocorrência da condição suspensiva no âmbito das referidas garantias, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das Garantias, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais.

A Alienação Fiduciária de Imóvel encontra-se em caráter superveniente. Tendo em vista que a possibilidade da Alienação Fiduciária Superveniente foi uma possibilidade recente trazida pela lei 14.711/2023 ainda não existe uma jurisprudência consolidada pelas Cortes, o que pode configurar um risco em um eventual cenário de execução.

##### ***Risco decorrente da destruição do Imóvel.***

Caso o Imóvel seja objeto de alguma catástrofe como incêndio, alagamento, ou outro sinistro que constitua impedimento às locatárias de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente até que os Imóveis estejam em condições para as locatárias exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis podem ser prejudicadas e conseqüentemente afetar a garantia dos CRI e, conseqüentemente, causando impacto negativo no pagamento da remuneração dos CRI.

### ***Risco de desapropriação do Imóvel.***

Eventualmente o Imóvel poderá ser objeto de desapropriação por parte da municipalidade, seja em decorrência dos débitos (se não quitados) ou de outros que venham a existir. Nesta hipótese, ocorrerá o vencimento antecipado do respectivo contrato de locação e os recursos decorrentes da expropriação serão de direito da Emissora, sendo pagos diretamente a esta em conta a ser indicada ou sendo repassados, conforme o caso. Assim, caso a Devedora não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor dos contratos de locação atualizado ou não repasse os valores recebidos em razão da expropriação, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pela Devedora, até a efetivação de sua liquidação total.

### **Risco decorrente da performance da formalização dos Contratos de Venda e Compra objeto do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária**

O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária conta com direitos creditórios presentes e futuros oriundos da formalização de Contratos de Compra e Venda de Unidades. Tendo em vista que na presente data, existem apenas alguns Contratos de Compra e Venda devidamente formalizados, a performance dos direitos creditórios está condicionada à formalização de demais Contratos de Venda e Compra. Nesse sentido, caso os referidos Contratos não sejam formalizados, a garantia estará comprometida.

## **5. Fatores de Risco relacionados ao Lastro e aos Créditos Imobiliários**

### ***Risco de Crédito da Devedora e dos Garantidores e Inadimplemento das Notas Comerciais que lastreiam os Certificados.***

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos Certificados depende do adimplemento, pela Devedora e pelos Garantidores, das Notas Comerciais.

A ocorrência de eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e dos Garantidores e sua capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos Certificados e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora/Garantidores, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial serão bem-sucedidos, e ainda que tenham um resultado positivo, não há garantia que o valor obtido com a cobrança será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora e pelos Garantidores no âmbito dos Créditos Imobiliários, o que pode prejudicar ou inviabilizar o pagamento da Remuneração dos Certificados e da Amortização dos Certificados aos Titulares de CRI. A Emissora não realizou nenhuma análise de crédito da Devedora e dos Garantidores. Saliente-se que a Devedora e dos Garantidores, nos termos da legislação aplicável, ainda não publicam suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar seus índices de liquidez e endividamento.

### ***Ausência de Coobrigação da Emissora.***

O Patrimônio Separado dos Certificados constituído em favor dos Titulares dos Certificados não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Caso a Devedora ou Garantidores não realizem os pagamentos devidos em decorrência dos Créditos Imobiliários, a Emissora não estará obrigada a arcar com quaisquer valores devidos em função dos Créditos Imobiliários, e o pagamento dos valores decorrentes dos Certificados será adversamente afetado.

### ***Riscos de formalização do lastro da Emissão.***

O lastro dos Certificados é composto pelos Créditos Imobiliários. Falhas na emissão, elaboração e formalização das Notas Comerciais, de acordo com a legislação aplicável, e nos seus registros necessários, podem afetar o lastro dos Certificados e, por consequência, afetar negativamente a emissão dos Certificados, o fluxo de pagamentos dos Certificados, inclusive, conforme o caso, resultando em seu vencimento antecipado.

***Risco de Performance do Lastro dos Certificados***

O lastro dos Certificados é composto pelas Notas Comerciais, cujo pagamento depende da capacidade creditícia da Devedora. Caso a Devedora não consiga adimplir com suas obrigações, o pagamento das Notas Comerciais será afetado e, por consequência, incorrer em prejuízos ao pagamento dos Certificados aos Titulares de Certificados.

***Risco de Liquidação do Patrimônio Separado.***

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos Certificados. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Patrimônios Separados. Em Assembleia Especial conjunta ou de determinada Série, os Titulares de Certificados deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os respectivos Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de Certificados. Além disso, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante a dação em pagamento dos direitos que integram o Patrimônio Separado, sem liquidação financeira. Em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônios Separados ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos Certificados se realize tempestivamente, resultando em prejuízo aos Titulares de Certificados de uma Série ou de ambas as Séries, conforme o caso.

***Risco de Resgate Antecipado Total dos Certificados, Resgate Antecipado Total dos Certificados, Resgate Antecipado Parcial dos Certificados e/ou Resgate Antecipado dos Parcial dos Certificados.***

Haverá o Resgate Antecipado Total dos Certificados seguindo os procedimentos operacionais da B3, na ocorrência: a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos Certificados nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos respectivos Termos de Emissão.

Caso ocorra o Resgate Antecipado Total dos Certificados, os Titulares de Certificados terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos Certificados ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos, conforme aplicável.

***Risco de recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora.***

Caso a Devedora não realize o pagamento da recomposição dos Fundos de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, observada a divisão estabelecida neste Termo de Securitização.

***Riscos relacionados à aferição da situação fiscal da Devedora***

Para fins de critério de elegibilidade da aquisição dos direitos creditórios que servirão de lastro à operação de securitização, foi realizado processo de diligência legal limitada no âmbito da Oferta com relação a determinados aspectos referentes à Devedora e aos Garantidores de modo a aferir, inclusive, sua situação fiscal. Todavia, o acompanhamento da situação fiscal da Devedora não será realizado a longo do prazo de vencimento dos Certificados, de modo que a Emissora não se responsabilizará por eventuais desdobramentos decorrentes de

débitos de natureza fiscal da Devedora que venham a dificultar o pagamento dos créditos que servem de lastro à operação de securitização e, conseqüentemente, dos Certificados.

## **6. Fatores de Risco relacionados a Fatores Macroeconômicos**

### ***Risco relacionado à Interferência do Governo Brasileiro na economia e alteração de políticas macroeconômicas***

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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 ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora.

### ***Efeitos da Política Monetária.***

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

### ***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 dos devedores dos Créditos Imobiliários e a qualidade da presente Emissão.

#### ***Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.***

Verificou-se, nos últimos anos, redução do crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB. A retração no nível da atividade econômica afeta adversamente a produção e consumo de bens, a geração de empregos e renda, e poderá significar, por consequência, uma diminuição nas operações de captação de recursos e estruturas de securitização dos recebíveis imobiliários,

#### ***Ambiente Macroeconômico Internacional e Efeitos Decorrentes do Mercado Internacional.***

Os valores de títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais brasileiro são influenciados pela percepção de risco do Brasil, de outras economias emergentes e da conjuntura econômica internacional. A deterioração da boa percepção dos investidores internacionais em relação à conjuntura econômica brasileira poderá ter um efeito adverso sobre a economia nacional e os títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Diferentes condições econômicas em outros países podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos Certificados.

#### ***Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.***

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode 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 a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, o que pode impactar adversamente na capacidade operacional e/ou de pagamento da Emissora e da Devedora.

#### ***Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora.***

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

#### ***Acontecimentos Recentes no Brasil.***

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Emissora e a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*), foi rebaixada pela Standard & Poor's Rating Services de "BB" para "BB-", e pela Moody's América Latina Ltda. de "Baa3" para "Ba2", o que pode contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem como pode aumentar o custo de captação de recursos pela Emissora e pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade operacional e/ou financeira Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, sua

capacidade de pagamento e de condução de seus respectivos negócios.

**Impactos econômicos relacionados ao conflito entre a Ucrânia e a Rússia.**

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Adicionalmente, considerando que a Rússia é um dos principais exportadores globais de produtos químicos utilizados na preparação de determinados insumos agrícolas, tais sanções podem ocasionar um aumento nos preços de tais produtos e até eventual desabastecimento no mercado de insumos agrícolas. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil, tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções.

Todas as tensões descritas acima podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando de forma adversa e relevante o mercado secundário em que os Certificados serão negociados, dificultando o desinvestimento dos Certificados pelos Titulares de Certificados no mercado secundário.

## **21. LEI E FORO**

**21.1.** A Emissora e o Agente Fiduciário comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

**21.2.** A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

**21.3.** A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da cidade 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 estar assim justo e contratado, a Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2; ficando dispensada a presença das testemunhas, nos termos da legislação vigente.

São Paulo/SP, 21 de novembro de 2025.

*(ASSINATURAS SEGUEM NA PÁGINA SEGUINTE)*

*[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]*

(PÁGINA DE ASSINATURA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 103ª EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, CLASSE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 21 DE NOVEMBRO DE 2025)

---

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Credora*

Por: Simone Santini  
CPF: 292.680.998-02

Por: Ana Carolina Briante Eiler  
CPF: 420.428.228-84

---

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

*Instituição Custodiante*

Por: Juliana Maria de Medeiros  
CPF: 469.893.308-05

Por: Ana Clara Dória Lourenço  
CPF: 426.687.178-33

(ANEXO I DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 103ª EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, CLASSE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 21 DE NOVEMBRO DE 2025)

## ANEXO I – CARACTERÍSTICAS DOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

1. Em atendimento ao artigo 2º, inciso V do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.
2. As tabelas indicadas abaixo apresentam as principais características dos Créditos Imobiliários.
3. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste Anexo I terão o significado previsto no Termo de Securitização.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 24 de novembro de 2025.			
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	001	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral		
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Cj. 92							
Bairro	Jd. Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDORA:</b>							
<b>CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.</b>							
CNPJ: 08.766.666/0001-67							
Endereço: Rua Líbia, nº 293, Sala 01							
Bairro	Nações	Cidade	Balneário Camboríu	UF	SC	CEP	88338-230
<b>4. TÍTULO:</b>							
O “Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Fidejussória, em 5 (Cinco) Séries, para Colocação Privada, da Concasse Construtora e incorporadora Ltda.” (“ <u>Termo de Emissão</u> ”), celebrado entre a Emissora (na qualidade de subscritora das 7.500 (sete mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª <b>Série</b> , no montante de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), a Devedora e os Avalistas (conforme ali definido), em 21 de novembro de 2025.							
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais)							
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
Empreendimento imobiliário denominado “ <b>Edifício Lago Louise</b> ” composto por 143 Unidades em 19 pavimentos, sendo: 2 Salas Comerciais, 57 apartamentos e 84 vagas de garagem (“ <u>Empreendimento</u> ” ou “ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ”), conforme indicado no <b>Anexo I</b> ao Termo de Emissão; incorporado, pela Devedora, em um terreno com área de 945m², localizado na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua João Wollinger, nº 118, CEP 88302-582, melhor descrito e caracterizado pela <b>Matrícula nº 72.175</b> do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí (“ <u>Imóvel</u> ”)							
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>							
Data e Local de Emissão:	24 de novembro de 2025, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						

Prazo Total:	1.369 (um mil trezentos e sessenta e nove) dias corridos.																																																																																																																												
Valor do Principal:	R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.																																																																																																																												
Juros Remuneratórios:	Juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) de <b>6,00%</b> (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis																																																																																																																												
Atualização Monetária:	Não há.																																																																																																																												
Data de Vencimento Final:	24 de agosto de 2029																																																																																																																												
Encargos Moratórios:	Significa os valores equivalentes a, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.																																																																																																																												
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PERÍODO</th> <th>DATAS DE PAGAMENTO</th> <th>TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)</th> <th>PAGAMENTO DE JUROS?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>23/12/2025</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>2</td><td>22/01/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>3</td><td>23/02/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>4</td><td>23/03/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>5</td><td>23/04/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>6</td><td>21/05/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>7</td><td>23/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>8</td><td>23/07/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>9</td><td>21/08/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>10</td><td>23/09/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>11</td><td>22/10/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>12</td><td>23/11/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>13</td><td>23/12/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>14</td><td>21/01/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>15</td><td>23/02/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>16</td><td>23/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>17</td><td>22/04/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>18</td><td>21/05/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>19</td><td>23/06/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>20</td><td>22/07/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>21</td><td>23/08/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>22</td><td>23/09/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>23</td><td>21/10/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>24</td><td>23/11/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>25</td><td>23/12/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>26</td><td>21/01/2028</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>27</td><td>23/02/2028</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>28</td><td>23/03/2028</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>29</td><td>20/04/2028</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>30</td><td>23/05/2028</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> </tbody> </table>	PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?	1	23/12/2025	0,0000%	Sim	2	22/01/2026	0,0000%	Sim	3	23/02/2026	0,0000%	Sim	4	23/03/2026	0,0000%	Sim	5	23/04/2026	0,0000%	Sim	6	21/05/2026	0,0000%	Sim	7	23/06/2026	0,0000%	Sim	8	23/07/2026	0,0000%	Sim	9	21/08/2026	0,0000%	Sim	10	23/09/2026	0,0000%	Sim	11	22/10/2026	0,0000%	Sim	12	23/11/2026	0,0000%	Sim	13	23/12/2026	0,0000%	Sim	14	21/01/2027	0,0000%	Sim	15	23/02/2027	0,0000%	Sim	16	23/03/2027	0,0000%	Sim	17	22/04/2027	0,0000%	Sim	18	21/05/2027	0,0000%	Sim	19	23/06/2027	0,0000%	Sim	20	22/07/2027	0,0000%	Sim	21	23/08/2027	0,0000%	Sim	22	23/09/2027	0,0000%	Sim	23	21/10/2027	0,0000%	Sim	24	23/11/2027	0,0000%	Sim	25	23/12/2027	0,0000%	Sim	26	21/01/2028	0,0000%	Sim	27	23/02/2028	0,0000%	Sim	28	23/03/2028	0,0000%	Sim	29	20/04/2028	0,0000%	Sim	30	23/05/2028	0,0000%	Sim
PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?																																																																																																																										
1	23/12/2025	0,0000%	Sim																																																																																																																										
2	22/01/2026	0,0000%	Sim																																																																																																																										
3	23/02/2026	0,0000%	Sim																																																																																																																										
4	23/03/2026	0,0000%	Sim																																																																																																																										
5	23/04/2026	0,0000%	Sim																																																																																																																										
6	21/05/2026	0,0000%	Sim																																																																																																																										
7	23/06/2026	0,0000%	Sim																																																																																																																										
8	23/07/2026	0,0000%	Sim																																																																																																																										
9	21/08/2026	0,0000%	Sim																																																																																																																										
10	23/09/2026	0,0000%	Sim																																																																																																																										
11	22/10/2026	0,0000%	Sim																																																																																																																										
12	23/11/2026	0,0000%	Sim																																																																																																																										
13	23/12/2026	0,0000%	Sim																																																																																																																										
14	21/01/2027	0,0000%	Sim																																																																																																																										
15	23/02/2027	0,0000%	Sim																																																																																																																										
16	23/03/2027	0,0000%	Sim																																																																																																																										
17	22/04/2027	0,0000%	Sim																																																																																																																										
18	21/05/2027	0,0000%	Sim																																																																																																																										
19	23/06/2027	0,0000%	Sim																																																																																																																										
20	22/07/2027	0,0000%	Sim																																																																																																																										
21	23/08/2027	0,0000%	Sim																																																																																																																										
22	23/09/2027	0,0000%	Sim																																																																																																																										
23	21/10/2027	0,0000%	Sim																																																																																																																										
24	23/11/2027	0,0000%	Sim																																																																																																																										
25	23/12/2027	0,0000%	Sim																																																																																																																										
26	21/01/2028	0,0000%	Sim																																																																																																																										
27	23/02/2028	0,0000%	Sim																																																																																																																										
28	23/03/2028	0,0000%	Sim																																																																																																																										
29	20/04/2028	0,0000%	Sim																																																																																																																										
30	23/05/2028	0,0000%	Sim																																																																																																																										

	31	22/06/2028	0,0000%	Sim
	32	21/07/2028	0,0000%	Sim
	33	23/08/2028	0,0000%	Sim
	34	21/09/2028	0,0000%	Sim
	35	23/10/2028	0,0000%	Sim
	36	23/11/2028	0,0000%	Sim
	37	21/12/2028	0,0000%	Sim
	38	23/01/2029	0,0000%	Sim
	39	22/02/2029	0,0000%	Sim
	40	22/03/2029	0,0000%	Sim
	41	23/04/2029	0,0000%	Sim
	42	23/05/2029	0,0000%	Sim
	43	21/06/2029	0,0000%	Sim
	44	23/07/2029	0,0000%	Sim
	45	23/08/2029	100,0000%	Sim

### 8. GARANTIAS:

A CCI 001 não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, contarão com as Garantias descritas no Termo de Emissão, as qual vincular-se-ão aos CRI.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 24 de novembro de 2025.			
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	002	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral		
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Cj. 92							
Bairro	Jd. Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDORA:</b>							
<b>CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.</b>							
CNPJ: 08.766.666/0001-67							
Endereço: Rua Líbia, nº 293, Sala 01							
Bairro	Nações	Cidade	Balneário Camboriú	UF	SC	CEP	88338-230
<b>4. TÍTULO:</b>							
O "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Fidejussória, em 5 (Cinco) Séries, para Colocação Privada, da Concasse Construtora e incorporadora Ltda." ("Termo de Emissão"), celebrado entre a Emissora (na qualidade de subscritora das 7.500 (sete mil e quinhentas) Notas Comerciais da 2ª Série, no montante de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), a Devedora e os Avalistas (conforme ali definido), em 21 de novembro de 2025.							
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais)							
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
Empreendimento imobiliário denominado "Edifício Lago Louise" composto por 143 Unidades em 19 pavimentos, sendo: 2							

Salas Comerciais, 57 apartamentos e 84 vagas de garagem (“Empreendimento” ou “Empreendimento Imobiliário”), conforme indicado no **Anexo I** ao Termo de Emissão; incorporado, pela Devedora, em um terreno com área de 945m², localizado na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua João Wollinger, nº 118, CEP 88302-582, melhor descrito e caracterizado pela **Matrícula nº 72.175** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí (“Imóvel”)

**7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:**

Data e Local de Emissão:	24 de novembro de 2025, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.																																																																																																						
Prazo Total:	1.370 (um mil trezentos e setenta) dias corridos.																																																																																																						
Valor do Principal:	R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.																																																																																																						
Juros Remuneratórios:	Juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) de <b>6,00%</b> (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis																																																																																																						
Atualização Monetária:	Não há.																																																																																																						
Data de Vencimento Final:	25 de agosto de 2029.																																																																																																						
Encargos Moratórios:	Significa os valores equivalentes a, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.																																																																																																						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PERÍODO</th> <th>DATAS DE PAGAMENTO</th> <th>TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)</th> <th>PAGAMENTO DE JUROS?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>23/12/2025</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>2</td><td>22/01/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>3</td><td>23/02/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>4</td><td>23/03/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>5</td><td>23/04/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>6</td><td>21/05/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>7</td><td>23/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>8</td><td>23/07/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>9</td><td>21/08/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>10</td><td>23/09/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>11</td><td>22/10/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>12</td><td>23/11/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>13</td><td>23/12/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>14</td><td>21/01/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>15</td><td>23/02/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>16</td><td>23/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>17</td><td>22/04/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>18</td><td>21/05/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>19</td><td>23/06/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>20</td><td>22/07/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>21</td><td>23/08/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>22</td><td>23/09/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>23</td><td>21/10/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>24</td><td>23/11/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> </tbody> </table>			PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?	1	23/12/2025	0,0000%	Sim	2	22/01/2026	0,0000%	Sim	3	23/02/2026	0,0000%	Sim	4	23/03/2026	0,0000%	Sim	5	23/04/2026	0,0000%	Sim	6	21/05/2026	0,0000%	Sim	7	23/06/2026	0,0000%	Sim	8	23/07/2026	0,0000%	Sim	9	21/08/2026	0,0000%	Sim	10	23/09/2026	0,0000%	Sim	11	22/10/2026	0,0000%	Sim	12	23/11/2026	0,0000%	Sim	13	23/12/2026	0,0000%	Sim	14	21/01/2027	0,0000%	Sim	15	23/02/2027	0,0000%	Sim	16	23/03/2027	0,0000%	Sim	17	22/04/2027	0,0000%	Sim	18	21/05/2027	0,0000%	Sim	19	23/06/2027	0,0000%	Sim	20	22/07/2027	0,0000%	Sim	21	23/08/2027	0,0000%	Sim	22	23/09/2027	0,0000%	Sim	23	21/10/2027	0,0000%	Sim	24	23/11/2027	0,0000%	Sim
PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?																																																																																																				
1	23/12/2025	0,0000%	Sim																																																																																																				
2	22/01/2026	0,0000%	Sim																																																																																																				
3	23/02/2026	0,0000%	Sim																																																																																																				
4	23/03/2026	0,0000%	Sim																																																																																																				
5	23/04/2026	0,0000%	Sim																																																																																																				
6	21/05/2026	0,0000%	Sim																																																																																																				
7	23/06/2026	0,0000%	Sim																																																																																																				
8	23/07/2026	0,0000%	Sim																																																																																																				
9	21/08/2026	0,0000%	Sim																																																																																																				
10	23/09/2026	0,0000%	Sim																																																																																																				
11	22/10/2026	0,0000%	Sim																																																																																																				
12	23/11/2026	0,0000%	Sim																																																																																																				
13	23/12/2026	0,0000%	Sim																																																																																																				
14	21/01/2027	0,0000%	Sim																																																																																																				
15	23/02/2027	0,0000%	Sim																																																																																																				
16	23/03/2027	0,0000%	Sim																																																																																																				
17	22/04/2027	0,0000%	Sim																																																																																																				
18	21/05/2027	0,0000%	Sim																																																																																																				
19	23/06/2027	0,0000%	Sim																																																																																																				
20	22/07/2027	0,0000%	Sim																																																																																																				
21	23/08/2027	0,0000%	Sim																																																																																																				
22	23/09/2027	0,0000%	Sim																																																																																																				
23	21/10/2027	0,0000%	Sim																																																																																																				
24	23/11/2027	0,0000%	Sim																																																																																																				

25	23/12/2027	0,0000%	Sim
26	21/01/2028	0,0000%	Sim
27	23/02/2028	0,0000%	Sim
28	23/03/2028	0,0000%	Sim
29	20/04/2028	0,0000%	Sim
30	23/05/2028	0,0000%	Sim
31	22/06/2028	0,0000%	Sim
32	21/07/2028	0,0000%	Sim
33	23/08/2028	0,0000%	Sim
34	21/09/2028	0,0000%	Sim
35	23/10/2028	0,0000%	Sim
36	23/11/2028	0,0000%	Sim
37	21/12/2028	0,0000%	Sim
38	23/01/2029	0,0000%	Sim
39	22/02/2029	0,0000%	Sim
40	22/03/2029	0,0000%	Sim
41	23/04/2029	0,0000%	Sim
42	23/05/2029	0,0000%	Sim
43	21/06/2029	0,0000%	Sim
44	23/07/2029	0,0000%	Sim
45	24/08/2029	100,0000%	Sim

#### 8. GARANTIAS:

A CCI 002 não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, contarão com as Garantias descritas no Termo de Emissão, as qual vincular-se-ão aos CRI.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 24 de novembro de 2025.			
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	003	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral		
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Cj. 92							
Bairro	Jd. Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDORA:</b>							
<b>CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.</b>							
CNPJ: 08.766.666/0001-67							
Endereço: Rua Líbia, nº 293, Sala 01							
Bairro	Nações	Cidade	Balneário Camboriú	UF	SC	CEP	88338-230
<b>4. TÍTULO:</b>							
O "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Fidejussória, em 5 (Cinco) Séries, para Colocação Privada, da Concasse Construtora e incorporadora Ltda." (" <u>Termo de Emissão</u> "), celebrado							

entre a Emissora (na qualidade de subscritora das 7.500 (sete mil e quinhentas) Notas Comerciais da <b>3ª Série</b> , no montante de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), a Devedora e os Avalistas (conforme ali definido), em 21 de novembro de 2025.																																																																													
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais)																																																																													
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>																																																																													
Empreendimento imobiliário denominado <b>“Edifício Lago Louise”</b> composto por 143 Unidades em 19 pavimentos, sendo: 2 Salas Comerciais, 57 apartamentos e 84 vagas de garagem ( <b>“Empreendimento”</b> ou <b>“Empreendimento Imobiliário”</b> ), conforme indicado no <b>Anexo I</b> ao Termo de Emissão; incorporado, pela Devedora, em um terreno com área de 945m <sup>2</sup> , localizado na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua João Wollinger, nº 118, CEP 88302-582, melhor descrito e caracterizado pela <b>Matrícula nº 72.175</b> do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí ( <b>“Imóvel”</b> )																																																																													
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>																																																																													
Data e Local de Emissão:	24 de novembro de 2025, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.																																																																												
Prazo Total:	1.372 (um mil trezentos e setenta e dois) dias corridos.																																																																												
Valor do Principal:	R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.																																																																												
Juros Remuneratórios:	Juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ( <b>“Taxa DI”</b> ), acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) de <b>6,00%</b> (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis																																																																												
Atualização Monetária:	Não há.																																																																												
Data de Vencimento Final:	27 de agosto de 2029.																																																																												
Encargos Moratórios:	Significa os valores equivalentes a, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.																																																																												
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PERÍODO</th> <th>DATAS DE PAGAMENTO</th> <th>TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)</th> <th>PAGAMENTO DE JUROS?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>23/12/2025</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>2</td><td>22/01/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>3</td><td>23/02/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>4</td><td>23/03/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>5</td><td>23/04/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>6</td><td>21/05/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>7</td><td>23/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>8</td><td>23/07/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>9</td><td>21/08/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>10</td><td>23/09/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>11</td><td>22/10/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>12</td><td>23/11/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>13</td><td>23/12/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>14</td><td>21/01/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>15</td><td>23/02/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>16</td><td>23/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>17</td><td>22/04/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>18</td><td>21/05/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> </tbody> </table>	PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?	1	23/12/2025	0,0000%	Sim	2	22/01/2026	0,0000%	Sim	3	23/02/2026	0,0000%	Sim	4	23/03/2026	0,0000%	Sim	5	23/04/2026	0,0000%	Sim	6	21/05/2026	0,0000%	Sim	7	23/06/2026	0,0000%	Sim	8	23/07/2026	0,0000%	Sim	9	21/08/2026	0,0000%	Sim	10	23/09/2026	0,0000%	Sim	11	22/10/2026	0,0000%	Sim	12	23/11/2026	0,0000%	Sim	13	23/12/2026	0,0000%	Sim	14	21/01/2027	0,0000%	Sim	15	23/02/2027	0,0000%	Sim	16	23/03/2027	0,0000%	Sim	17	22/04/2027	0,0000%	Sim	18	21/05/2027	0,0000%	Sim
PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?																																																																										
1	23/12/2025	0,0000%	Sim																																																																										
2	22/01/2026	0,0000%	Sim																																																																										
3	23/02/2026	0,0000%	Sim																																																																										
4	23/03/2026	0,0000%	Sim																																																																										
5	23/04/2026	0,0000%	Sim																																																																										
6	21/05/2026	0,0000%	Sim																																																																										
7	23/06/2026	0,0000%	Sim																																																																										
8	23/07/2026	0,0000%	Sim																																																																										
9	21/08/2026	0,0000%	Sim																																																																										
10	23/09/2026	0,0000%	Sim																																																																										
11	22/10/2026	0,0000%	Sim																																																																										
12	23/11/2026	0,0000%	Sim																																																																										
13	23/12/2026	0,0000%	Sim																																																																										
14	21/01/2027	0,0000%	Sim																																																																										
15	23/02/2027	0,0000%	Sim																																																																										
16	23/03/2027	0,0000%	Sim																																																																										
17	22/04/2027	0,0000%	Sim																																																																										
18	21/05/2027	0,0000%	Sim																																																																										

19	23/06/2027	0,0000%	Sim
20	22/07/2027	0,0000%	Sim
21	23/08/2027	0,0000%	Sim
22	23/09/2027	0,0000%	Sim
23	21/10/2027	0,0000%	Sim
24	23/11/2027	0,0000%	Sim
25	23/12/2027	0,0000%	Sim
26	21/01/2028	0,0000%	Sim
27	23/02/2028	0,0000%	Sim
28	23/03/2028	0,0000%	Sim
29	20/04/2028	0,0000%	Sim
30	23/05/2028	0,0000%	Sim
31	22/06/2028	0,0000%	Sim
32	21/07/2028	0,0000%	Sim
33	23/08/2028	0,0000%	Sim
34	21/09/2028	0,0000%	Sim
35	23/10/2028	0,0000%	Sim
36	23/11/2028	0,0000%	Sim
37	21/12/2028	0,0000%	Sim
38	23/01/2029	0,0000%	Sim
39	22/02/2029	0,0000%	Sim
40	22/03/2029	0,0000%	Sim
41	23/04/2029	0,0000%	Sim
42	23/05/2029	0,0000%	Sim
43	21/06/2029	0,0000%	Sim
44	23/07/2029	0,0000%	Sim
45	27/08/2029	100,0000%	Sim

### 8. GARANTIAS:

A CCI 003 não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, contarão com as Garantias descritas no Termo de Emissão, as qual vincular-se-ão aos CRI.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 24 de novembro de 2025.			
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	004	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral		
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Cj. 92							
Bairro	Jd. Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDORA:</b>							
<b>CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.</b>							

CNPJ: 08.766.666/0001-67																																																											
Endereço: Rua Líbia, nº 293, Sala 01																																																											
Bairro	Nações	Cidade	Balneário Camboriú	UF	SC	CEP	88338-230																																																				
<b>4. TÍTULO:</b>																																																											
O “ <i>Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Fidejussória, em 5 (Cinco) Séries, para Colocação Privada, da Concasa Construtora e Incorporadora Ltda.</i> ” (“ <u>Termo de Emissão</u> ”), celebrado entre a Emissora (na qualidade de subscritora das 7.500 (sete mil e quinhentas) Notas Comerciais da <b>4ª Série</b> , no montante de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), a Devedora e os Avalistas (conforme ali definido), em 21 de novembro de 2025.																																																											
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais)																																																											
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>																																																											
Empreendimento imobiliário denominado “ <b>Edifício Lago Louise</b> ” composto por 143 Unidades em 19 pavimentos, sendo: 2 Salas Comerciais, 57 apartamentos e 84 vagas de garagem (“ <u>Empreendimento</u> ” ou “ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ”), conforme indicado no <b>Anexo I</b> ao Termo de Emissão; incorporado, pela Devedora, em um terreno com área de 945m², localizado na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua João Wollinger, nº 118, CEP 88302-582, melhor descrito e caracterizado pela <b>Matrícula nº 72.175</b> do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí (“ <u>Imóvel</u> ”)																																																											
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>																																																											
Data e Local de Emissão:	24 de novembro de 2025, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.																																																										
Prazo Total:	1.373 (um mil trezentos e setenta e três) dias corridos.																																																										
Valor do Principal:	R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.																																																										
Juros Remuneratórios:	Juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) de <b>6,00%</b> (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis																																																										
Atualização Monetária:	Não há.																																																										
Data de Vencimento Final:	28 de agosto de 2029.																																																										
Encargos Moratórios:	Significa os valores equivalentes a, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.																																																										
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PERÍODO</th> <th>DATAS DE PAGAMENTO</th> <th>TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)</th> <th>PAGAMENTO DE JUROS?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>23/12/2025</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>2</td><td>22/01/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>3</td><td>23/02/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>4</td><td>23/03/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>5</td><td>23/04/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>6</td><td>21/05/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>7</td><td>23/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>8</td><td>23/07/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>9</td><td>21/08/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>10</td><td>23/09/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>11</td><td>22/10/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>12</td><td>23/11/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr> </tbody> </table>							PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?	1	23/12/2025	0,0000%	Sim	2	22/01/2026	0,0000%	Sim	3	23/02/2026	0,0000%	Sim	4	23/03/2026	0,0000%	Sim	5	23/04/2026	0,0000%	Sim	6	21/05/2026	0,0000%	Sim	7	23/06/2026	0,0000%	Sim	8	23/07/2026	0,0000%	Sim	9	21/08/2026	0,0000%	Sim	10	23/09/2026	0,0000%	Sim	11	22/10/2026	0,0000%	Sim	12	23/11/2026	0,0000%	Sim
PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?																																																								
1	23/12/2025	0,0000%	Sim																																																								
2	22/01/2026	0,0000%	Sim																																																								
3	23/02/2026	0,0000%	Sim																																																								
4	23/03/2026	0,0000%	Sim																																																								
5	23/04/2026	0,0000%	Sim																																																								
6	21/05/2026	0,0000%	Sim																																																								
7	23/06/2026	0,0000%	Sim																																																								
8	23/07/2026	0,0000%	Sim																																																								
9	21/08/2026	0,0000%	Sim																																																								
10	23/09/2026	0,0000%	Sim																																																								
11	22/10/2026	0,0000%	Sim																																																								
12	23/11/2026	0,0000%	Sim																																																								

13	23/12/2026	0,0000%	Sim
14	21/01/2027	0,0000%	Sim
15	23/02/2027	0,0000%	Sim
16	23/03/2027	0,0000%	Sim
17	22/04/2027	0,0000%	Sim
18	21/05/2027	0,0000%	Sim
19	23/06/2027	0,0000%	Sim
20	22/07/2027	0,0000%	Sim
21	23/08/2027	0,0000%	Sim
22	23/09/2027	0,0000%	Sim
23	21/10/2027	0,0000%	Sim
24	23/11/2027	0,0000%	Sim
25	23/12/2027	0,0000%	Sim
26	21/01/2028	0,0000%	Sim
27	23/02/2028	0,0000%	Sim
28	23/03/2028	0,0000%	Sim
29	20/04/2028	0,0000%	Sim
30	23/05/2028	0,0000%	Sim
31	22/06/2028	0,0000%	Sim
32	21/07/2028	0,0000%	Sim
33	23/08/2028	0,0000%	Sim
34	21/09/2028	0,0000%	Sim
35	23/10/2028	0,0000%	Sim
36	23/11/2028	0,0000%	Sim
37	21/12/2028	0,0000%	Sim
38	23/01/2029	0,0000%	Sim
39	22/02/2029	0,0000%	Sim
40	22/03/2029	0,0000%	Sim
41	23/04/2029	0,0000%	Sim
42	23/05/2029	0,0000%	Sim
43	21/06/2029	0,0000%	Sim
44	23/07/2029	0,0000%	Sim
45	28/08/2029	100,0000%	Sim

### 8. GARANTIAS:

A CCI 004 não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, contarão com as Garantias descritas no Termo de Emissão, as qual vincular-se-ão aos CRI.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>			<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 24 de novembro de 2025.				
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	005	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral		
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Cj. 92							
Bairro	Jd. Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>																															
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>																															
CNPJ: 22.610.500/0001-88																															
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar																															
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020																								
<b>3. DEVEDORA:</b>																															
<b>CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.</b>																															
CNPJ: 08.766.666/0001-67																															
Endereço: Rua Líbia, nº 293, Sala 01																															
Bairro	Nações	Cidade	Balneário Camboriú	UF	SC	CEP	88338-230																								
<b>4. TÍTULO:</b>																															
O "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Fidejussória, em 5 (Cinco) Séries, para Colocação Privada, da Concasse Construtora e incorporadora Ltda." ("Termo de Emissão"), celebrado entre a Emissora (na qualidade de subscritora das 4.463 (quatro mil quatrocentas e sessenta e três) Notas Comerciais da 5ª Série, no montante de R\$ 4.463.000,00 (quatro milhões e quatrocentos e sessenta e três mil reais), a Devedora e os Avalistas (conforme ali definido), em 21 de novembro de 2025.																															
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 4.463.000,00 (quatro milhões e quatrocentos e sessenta e três mil reais)																															
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>																															
Empreendimento imobiliário denominado " <b>Edifício Lago Louise</b> " composto por 143 Unidades em 19 pavimentos, sendo: 2 Salas Comerciais, 57 apartamentos e 84 vagas de garagem ("Empreendimento" ou "Empreendimento Imobiliário"), conforme indicado no <b>Anexo I</b> ao Termo de Emissão; incorporado, pela Devedora, em um terreno com área de 945m², localizado na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua João Wollinger, nº 118, CEP 88302-582, melhor descrito e caracterizado pela <b>Matrícula nº 72.175</b> do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí (" <b>Imóvel</b> ")																															
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>																															
Data e Local de Emissão:	24 de novembro de 2025, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.																														
Prazo Total:	1.374 (um mil trezentos e setenta e quatro) dias corridos.																														
Valor do Principal:	R\$ 4.463.000,00 (quatro milhões e quatrocentos e sessenta e três mil reais), na Data de Emissão.																														
Juros Remuneratórios:	Juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (" <b>Taxa DI</b> "), acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) de <b>6,00%</b> (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis																														
Atualização Monetária:	Não há.																														
Data de Vencimento Final:	29 de agosto de 2029.																														
Encargos Moratórios:	Significa os valores equivalentes a, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.																														
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PERÍODO</th> <th>DATAS DE PAGAMENTO</th> <th>TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)</th> <th>PAGAMENTO DE JUROS?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>23/12/2025</td> <td>0,0000%</td> <td>Sim</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22/01/2026</td> <td>0,0000%</td> <td>Sim</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>23/02/2026</td> <td>0,0000%</td> <td>Sim</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>23/03/2026</td> <td>0,0000%</td> <td>Sim</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>23/04/2026</td> <td>0,0000%</td> <td>Sim</td> </tr> </tbody> </table>							PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?	1	23/12/2025	0,0000%	Sim	2	22/01/2026	0,0000%	Sim	3	23/02/2026	0,0000%	Sim	4	23/03/2026	0,0000%	Sim	5	23/04/2026	0,0000%	Sim
PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?																												
1	23/12/2025	0,0000%	Sim																												
2	22/01/2026	0,0000%	Sim																												
3	23/02/2026	0,0000%	Sim																												
4	23/03/2026	0,0000%	Sim																												
5	23/04/2026	0,0000%	Sim																												

6	21/05/2026	0,0000%	Sim
7	23/06/2026	0,0000%	Sim
8	23/07/2026	0,0000%	Sim
9	21/08/2026	0,0000%	Sim
10	23/09/2026	0,0000%	Sim
11	22/10/2026	0,0000%	Sim
12	23/11/2026	0,0000%	Sim
13	23/12/2026	0,0000%	Sim
14	21/01/2027	0,0000%	Sim
15	23/02/2027	0,0000%	Sim
16	23/03/2027	0,0000%	Sim
17	22/04/2027	0,0000%	Sim
18	21/05/2027	0,0000%	Sim
19	23/06/2027	0,0000%	Sim
20	22/07/2027	0,0000%	Sim
21	23/08/2027	0,0000%	Sim
22	23/09/2027	0,0000%	Sim
23	21/10/2027	0,0000%	Sim
24	23/11/2027	0,0000%	Sim
25	23/12/2027	0,0000%	Sim
26	21/01/2028	0,0000%	Sim
27	23/02/2028	0,0000%	Sim
28	23/03/2028	0,0000%	Sim
29	20/04/2028	0,0000%	Sim
30	23/05/2028	0,0000%	Sim
31	22/06/2028	0,0000%	Sim
32	21/07/2028	0,0000%	Sim
33	23/08/2028	0,0000%	Sim
34	21/09/2028	0,0000%	Sim
35	23/10/2028	0,0000%	Sim
36	23/11/2028	0,0000%	Sim
37	21/12/2028	0,0000%	Sim
38	23/01/2029	0,0000%	Sim
39	22/02/2029	0,0000%	Sim
40	22/03/2029	0,0000%	Sim
41	23/04/2029	0,0000%	Sim
42	23/05/2029	0,0000%	Sim
43	21/06/2029	0,0000%	Sim
44	23/07/2029	0,0000%	Sim
45	29/08/2029	100,0000%	Sim

**8. GARANTIAS:**

A CCI 005 não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, contarão com as Garantias descritas no Termo de Emissão, as qual vincular-se-ão aos CRI.

\*\*\*\*\*

(ANEXO II DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 103ª EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, CLASSE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 21 DE NOVEMBRO DE 2025)

## ANEXO II – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

### 1ª SÉRIE:

PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO DO CRI	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?
1	26/12/2025	0,0000%	Sim
2	26/01/2026	0,0000%	Sim
3	25/02/2026	0,0000%	Sim
4	25/03/2026	0,0000%	Sim
5	27/04/2026	0,0000%	Sim
6	25/05/2026	0,0000%	Sim
7	25/06/2026	0,0000%	Sim
8	27/07/2026	0,0000%	Sim
9	25/08/2026	0,0000%	Sim
10	25/09/2026	0,0000%	Sim
11	26/10/2026	0,0000%	Sim
12	25/11/2026	0,0000%	Sim
13	28/12/2026	0,0000%	Sim
14	25/01/2027	0,0000%	Sim
15	25/02/2027	0,0000%	Sim
16	25/03/2027	0,0000%	Sim
17	26/04/2027	0,0000%	Sim
18	25/05/2027	0,0000%	Sim
19	25/06/2027	0,0000%	Sim
20	26/07/2027	0,0000%	Sim
21	25/08/2027	0,0000%	Sim
22	27/09/2027	0,0000%	Sim
23	25/10/2027	0,0000%	Sim
24	25/11/2027	0,0000%	Sim
25	27/12/2027	0,0000%	Sim
26	25/01/2028	0,0000%	Sim
27	25/02/2028	0,0000%	Sim
28	27/03/2028	0,0000%	Sim
29	25/04/2028	0,0000%	Sim
30	25/05/2028	0,0000%	Sim
31	26/06/2028	0,0000%	Sim
32	25/07/2028	0,0000%	Sim
33	25/08/2028	0,0000%	Sim
34	25/09/2028	0,0000%	Sim
35	25/10/2028	0,0000%	Sim
36	27/11/2028	0,0000%	Sim
37	26/12/2028	0,0000%	Sim
38	25/01/2029	0,0000%	Sim
39	26/02/2029	0,0000%	Sim
40	26/03/2029	0,0000%	Sim

41	25/04/2029	0,0000%	Sim
42	25/05/2029	0,0000%	Sim
43	25/06/2029	0,0000%	Sim
44	25/07/2029	0,0000%	Sim
45	27/08/2029	100,0000%	Sim

**2ª SÉRIE:**

PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO DO CRI	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?
1	26/12/2025	0,0000%	Sim
2	26/01/2026	0,0000%	Sim
3	25/02/2026	0,0000%	Sim
4	25/03/2026	0,0000%	Sim
5	27/04/2026	0,0000%	Sim
6	25/05/2026	0,0000%	Sim
7	25/06/2026	0,0000%	Sim
8	27/07/2026	0,0000%	Sim
9	25/08/2026	0,0000%	Sim
10	25/09/2026	0,0000%	Sim
11	26/10/2026	0,0000%	Sim
12	25/11/2026	0,0000%	Sim
13	28/12/2026	0,0000%	Sim
14	25/01/2027	0,0000%	Sim
15	25/02/2027	0,0000%	Sim
16	25/03/2027	0,0000%	Sim
17	26/04/2027	0,0000%	Sim
18	25/05/2027	0,0000%	Sim
19	25/06/2027	0,0000%	Sim
20	26/07/2027	0,0000%	Sim
21	25/08/2027	0,0000%	Sim
22	27/09/2027	0,0000%	Sim
23	25/10/2027	0,0000%	Sim
24	25/11/2027	0,0000%	Sim
25	27/12/2027	0,0000%	Sim
26	25/01/2028	0,0000%	Sim
27	25/02/2028	0,0000%	Sim
28	27/03/2028	0,0000%	Sim
29	25/04/2028	0,0000%	Sim
30	25/05/2028	0,0000%	Sim
31	26/06/2028	0,0000%	Sim
32	25/07/2028	0,0000%	Sim
33	25/08/2028	0,0000%	Sim
34	25/09/2028	0,0000%	Sim
35	25/10/2028	0,0000%	Sim
36	27/11/2028	0,0000%	Sim
37	26/12/2028	0,0000%	Sim
38	25/01/2029	0,0000%	Sim
39	26/02/2029	0,0000%	Sim

40	26/03/2029	0,0000%	Sim
41	25/04/2029	0,0000%	Sim
42	25/05/2029	0,0000%	Sim
43	25/06/2029	0,0000%	Sim
44	25/07/2029	0,0000%	Sim
45	28/08/2029	100,0000%	Sim

**3ª SÉRIE:**

PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO DO CRI	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?
1	26/12/2025	0,0000%	Sim
2	26/01/2026	0,0000%	Sim
3	25/02/2026	0,0000%	Sim
4	25/03/2026	0,0000%	Sim
5	27/04/2026	0,0000%	Sim
6	25/05/2026	0,0000%	Sim
7	25/06/2026	0,0000%	Sim
8	27/07/2026	0,0000%	Sim
9	25/08/2026	0,0000%	Sim
10	25/09/2026	0,0000%	Sim
11	26/10/2026	0,0000%	Sim
12	25/11/2026	0,0000%	Sim
13	28/12/2026	0,0000%	Sim
14	25/01/2027	0,0000%	Sim
15	25/02/2027	0,0000%	Sim
16	25/03/2027	0,0000%	Sim
17	26/04/2027	0,0000%	Sim
18	25/05/2027	0,0000%	Sim
19	25/06/2027	0,0000%	Sim
20	26/07/2027	0,0000%	Sim
21	25/08/2027	0,0000%	Sim
22	27/09/2027	0,0000%	Sim
23	25/10/2027	0,0000%	Sim
24	25/11/2027	0,0000%	Sim
25	27/12/2027	0,0000%	Sim
26	25/01/2028	0,0000%	Sim
27	25/02/2028	0,0000%	Sim
28	27/03/2028	0,0000%	Sim
29	25/04/2028	0,0000%	Sim
30	25/05/2028	0,0000%	Sim
31	26/06/2028	0,0000%	Sim
32	25/07/2028	0,0000%	Sim
33	25/08/2028	0,0000%	Sim
34	25/09/2028	0,0000%	Sim
35	25/10/2028	0,0000%	Sim
36	27/11/2028	0,0000%	Sim
37	26/12/2028	0,0000%	Sim
38	25/01/2029	0,0000%	Sim

39	26/02/2029	0,0000%	Sim
40	26/03/2029	0,0000%	Sim
41	25/04/2029	0,0000%	Sim
42	25/05/2029	0,0000%	Sim
43	25/06/2029	0,0000%	Sim
44	25/07/2029	0,0000%	Sim
45	29/08/2029	100,0000%	Sim

**4ª SÉRIE:**

PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO DO CRI	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?
1	26/12/2025	0,0000%	Sim
2	26/01/2026	0,0000%	Sim
3	25/02/2026	0,0000%	Sim
4	25/03/2026	0,0000%	Sim
5	27/04/2026	0,0000%	Sim
6	25/05/2026	0,0000%	Sim
7	25/06/2026	0,0000%	Sim
8	27/07/2026	0,0000%	Sim
9	25/08/2026	0,0000%	Sim
10	25/09/2026	0,0000%	Sim
11	26/10/2026	0,0000%	Sim
12	25/11/2026	0,0000%	Sim
13	28/12/2026	0,0000%	Sim
14	25/01/2027	0,0000%	Sim
15	25/02/2027	0,0000%	Sim
16	25/03/2027	0,0000%	Sim
17	26/04/2027	0,0000%	Sim
18	25/05/2027	0,0000%	Sim
19	25/06/2027	0,0000%	Sim
20	26/07/2027	0,0000%	Sim
21	25/08/2027	0,0000%	Sim
22	27/09/2027	0,0000%	Sim
23	25/10/2027	0,0000%	Sim
24	25/11/2027	0,0000%	Sim
25	27/12/2027	0,0000%	Sim
26	25/01/2028	0,0000%	Sim
27	25/02/2028	0,0000%	Sim
28	27/03/2028	0,0000%	Sim
29	25/04/2028	0,0000%	Sim
30	25/05/2028	0,0000%	Sim
31	26/06/2028	0,0000%	Sim
32	25/07/2028	0,0000%	Sim
33	25/08/2028	0,0000%	Sim
34	25/09/2028	0,0000%	Sim
35	25/10/2028	0,0000%	Sim
36	27/11/2028	0,0000%	Sim
37	26/12/2028	0,0000%	Sim

38	25/01/2029	0,0000%	Sim
39	26/02/2029	0,0000%	Sim
40	26/03/2029	0,0000%	Sim
41	25/04/2029	0,0000%	Sim
42	25/05/2029	0,0000%	Sim
43	25/06/2029	0,0000%	Sim
44	25/07/2029	0,0000%	Sim
45	30/08/2029	100,0000%	Sim

**5ª SÉRIE:**

PERÍODO	DATAS DE PAGAMENTO DO CRI	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (TAI)	PAGAMENTO DE JUROS?
1	26/12/2025	0,0000%	Sim
2	26/01/2026	0,0000%	Sim
3	25/02/2026	0,0000%	Sim
4	25/03/2026	0,0000%	Sim
5	27/04/2026	0,0000%	Sim
6	25/05/2026	0,0000%	Sim
7	25/06/2026	0,0000%	Sim
8	27/07/2026	0,0000%	Sim
9	25/08/2026	0,0000%	Sim
10	25/09/2026	0,0000%	Sim
11	26/10/2026	0,0000%	Sim
12	25/11/2026	0,0000%	Sim
13	28/12/2026	0,0000%	Sim
14	25/01/2027	0,0000%	Sim
15	25/02/2027	0,0000%	Sim
16	25/03/2027	0,0000%	Sim
17	26/04/2027	0,0000%	Sim
18	25/05/2027	0,0000%	Sim
19	25/06/2027	0,0000%	Sim
20	26/07/2027	0,0000%	Sim
21	25/08/2027	0,0000%	Sim
22	27/09/2027	0,0000%	Sim
23	25/10/2027	0,0000%	Sim
24	25/11/2027	0,0000%	Sim
25	27/12/2027	0,0000%	Sim
26	25/01/2028	0,0000%	Sim
27	25/02/2028	0,0000%	Sim
28	27/03/2028	0,0000%	Sim
29	25/04/2028	0,0000%	Sim
30	25/05/2028	0,0000%	Sim
31	26/06/2028	0,0000%	Sim
32	25/07/2028	0,0000%	Sim
33	25/08/2028	0,0000%	Sim
34	25/09/2028	0,0000%	Sim
35	25/10/2028	0,0000%	Sim
36	27/11/2028	0,0000%	Sim

37	26/12/2028	0,0000%	Sim
38	25/01/2029	0,0000%	Sim
39	26/02/2029	0,0000%	Sim
40	26/03/2029	0,0000%	Sim
41	25/04/2029	0,0000%	Sim
42	25/05/2029	0,0000%	Sim
43	25/06/2029	0,0000%	Sim
44	25/07/2029	0,0000%	Sim
45	31/08/2029	100,0000%	Sim

\* \* \* \* \*

(ANEXO III DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 103ª EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, CLASSE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 21 DE NOVEMBRO DE 2025)

### ANEXO III – DESPESAS COM PRESTADORES DE SERVIÇO

#### Despesas Flat

CUSTOS DE EMISSÃO	AGENTE	ALÍQUOTA OU VALOR	TRIBUTOS	TOTAL GERAL	% DO TOTAL
Emissão e Distribuição	Habitasec	R\$30.000,00	12,15%	R\$34.149,12	1,77%
Estruturador	Semear	R\$1.033.890,00	24,18%	R\$1.363.611,18	70,49%
Originador	Rossi e Rossi Ltda.	R\$344.630,00	7,50%	R\$372.572,97	19,26%
Agente de Monitoramento (por contrato) *	OGFI	R\$13,22	5,65%	R\$ 14,01	0,00%
Assessor Legal	Leite, Tosto e Barros	R\$70.000,00	14,53%	R\$81.900,08	4,23%
Agente de Medição	Harca	R\$5.000,00	14,53%	R\$5.850,01	0,30%
Registro emissão do CRI	B3	0,0230% do CRI	0,00%	R\$ 7.926,49	0,41%
Registro do lastro na B3	B3	0,003% das CCI	0,00%	R\$1.033,89	0,05%
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 10.338,90	0,53%
Implantação do CRI	Vórtx	R\$4.000,00	14,25%	R\$4.664,72	0,24%
Agente Fiduciário – 1a Parcela	Vórtx	R\$17.000,00	14,25%	R\$19.825,07	1,00%
Instituição Custodiante - 1a Parcela	Vórtx	R\$6.000,00	14,25%	R\$6.997,08	0,35%
Registro da CCI	Vórtx	R\$5.000,00	14,25%	R\$5.830,90	0,29%
Escrituração da Nota Comercial	Vórtx	R\$ 3.500,00	14,25%	R\$ 4.081,63	0,26%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$4.500,00	12,15%	R\$5.122,37	0,26%
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R\$14.169,00	0,73%
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R\$1.490,00	0,08%
<b>Total</b>				<b>R\$ 1.941.326,71</b>	<b>100,00%</b>

\* A Remuneração será verificada, na data de pagamento, conforme número de Contratos ativos analisados pelo Agente de Monitoramento

### Despesas Recorrentes:

CUSTOS DE MANUTENÇÃO	AGENTE	VALOR	TRIBUTOS	TOTAL GERAL	% DO TOTAL
Escrituração do CRI	Itaú	R\$ 250,00 por mês	0,00%	R\$250,00	1,7%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.000,00 por mês	12,15%	R\$4.553,22	31,5%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 90,00 por mês	0,00%	R\$90,00	0,6%
Agente de Monitoramento (por contrato) *	OGFI	R\$ 13,22 por mês	5,65%	R\$14,01	0,1%
Agente de Medição	Harca	R\$ 5.000,00 por mês	14,53%	R\$5.850,01	40,5%
Auditoria	Moore	R\$ 320,00 por mês	0,00%	R\$320,00	2,2%
Contabilidade	Diversos	R\$ 220,00 por mês	0,00%	R\$220,00	1,5%
Liquidante	B3	R\$ 500,00 por mês	0,00%	R\$500,00	3,5%
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 17.000,00 por ano	14,25%	R\$19.825,07	11,2%
Escrituração da Nota Comercial	Vórtx	R\$ 3.500,00 por ano	14,25%	R\$ 4.081,63	3,3%
Instituição Custodiante CCI	Vórtx	R\$ 6.000,00 por ano	14,25%	R\$6.997,08	3,9%
<b>Estimativa Total Mês</b>				<b>R\$14.518,32</b>	<b>100%</b>

\* A Remuneração será verificada mensalmente, na data base de pagamento, conforme número de Contratos ativos analisados pelo Agente de Monitoramento

\*\*\*\*\*

(ANEXO IV.I DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 103ª EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, CLASSE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 21 DE NOVEMBRO DE 2025)

## ANEXO IV.(I) – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

### DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários de sua 103ª Emissão em 5 (cinco) séries, Classe Única, **DECLARA**, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, que:

- a) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- b) o Termo de Securitização contem, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;
- c) verificou com base na diligência legal e nas declarações prestadas pelas partes dos Documentos da Oferta, a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;
- d) o Termo de Securitização será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60; e
- e) nos termos de seus atos constitutivos e deliberativos, aprova a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, observado o Montante Mínimo.

Declara, ainda, ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 103ª Emissão, em 5 (Cinco) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Concase Construtora e Incorporadora Ltda.*” (“Termo de Securitização”).

[LOCAL, DATA E ASSINATURA]

(ANEXO IV.II DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 103ª EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, CLASSE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 21 DE NOVEMBRO DE 2025)

## ANEXO IV.(II) – DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO

### DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora” ou “Securitizadora”), para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes 103ª Emissão, em 5 (cinco) séries, classe única, da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 103ª Emissão, em 5 (Cinco) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Concasa Construtora e Incorporadora Ltda.*” (“Termo de Securitização”), que instituiu o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.

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

[LOCAL, DATA E ASSINATURAS]

(ANEXO IV.III DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 103ª EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, CLASSE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 21 DE NOVEMBRO DE 2025)

### ANEXO IV.(III) – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

#### DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Custodiante”), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 103ª Emissão, em 5 (Cinco) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Concasa Construtora e Incorporadora Ltda.*” celebrado em 21 de novembro de 2025 (“Termo de Securitização” e CRI, respectivamente); **DECLARA** à emissora dos CRI, para os fins da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), que foi entregue a esta instituição, para custódia, (i) 1 (uma) via original física ou digital dos Documentos Comprobatórios, e (ii) 1 (uma) via original física ou digital do Termo de Securitização. Ainda, conforme o disposto no Termo de Securitização, os Creditórios do Imobiliários encontram-se devidamente vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 103ª Emissão, em 5 (cinco) Séries, Classe Única, da Emissora, tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre Creditórios do Imobiliários, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, regime fiduciário que ora é registrado neste Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização encontra-se registrado e custodiado neste Custodiante.

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

[LOCAL, DATA E ASSINATURAS]

(ANEXO IV.IV DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 103ª EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, CLASSE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 21 DE NOVEMBRO DE 2025)

## ANEXO IV.(iv) – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSE

### DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSE

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020  
Cidade / Estado: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo  
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por sua Diretora Estatutária, Sra. Ana Eugênia de Jesus Souza, CPF 009.635.843-24, RG 15.461.802.000-3 SSP/MA.

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: CRI  
Número da Emissão: 103ª  
Número da Série: 1ª  
Emissor: **HABITASE SECURITIZADORA S.A.** - CNPJ nº 09.304.427/0001-58  
Quantidade: 7.500  
Classe: Única  
Forma: Escritural

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: CRI  
Número da Emissão: 103ª  
Número da Série: 2ª  
Emissor: **HABITASE SECURITIZADORA S.A.** - CNPJ nº 09.304.427/0001-58  
Quantidade: 7.500  
Classe: Única  
Forma: Escritural

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: CRI  
Número da Emissão: 103ª  
Número da Série: 3ª  
Emissor: **HABITASE SECURITIZADORA S.A.** - CNPJ nº 09.304.427/0001-58  
Quantidade: 7.500  
Classe: Única  
Forma: Escritural

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: CRI  
Número da Emissão: 103ª  
Número da Série: 4ª  
Emissor: **HABITASE SECURITIZADORA S.A.** - CNPJ nº 09.304.427/0001-58  
Quantidade: 7.500  
Classe: Única  
Forma: Escritural

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: CRI  
Número da Emissão: 103<sup>a</sup>  
Número da Série: 5<sup>a</sup>  
Emissor: **HABITASE SECURITIZADORA S.A.** - CNPJ nº 09.304.427/0001-58  
Quantidade: 4.463  
Classe: Única  
Forma: Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17 de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

[LOCAL, DATA E ASSINATURAS]

**ANEXO V – RELAÇÃO DE EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO COM A EMISSORA**

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor (R\$)	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16H0156564	BRHBSCCR11J1	22400000	22400	IPCA + 10,5000 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PGT
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0922610	BRHBSCCR13E8	40000000	40000	CDI + 1,5000 %	1	153	19/06/2019	25/06/2030	OUT
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	BRHBSCCR13H1	179780000	179780	IPCA + 6,0000 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	BR
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	BRHBSCCR14H9	41884000	41884	IPCA + 6,5000 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PR
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	BRHBSCCR14I7	10471000	10471	IPCA + 14,0000 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PR
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	BRHBSCCR14J5	63000000	63000	IPCA + 6,2500 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	VC
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906182	BRHBSCCR14M9	30000000	30000	IPCA + 12,0000 %	1	183	20/12/2019	21/12/2029	CA
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0717398	BRHBSCCR14S6	6500000	6500	IPCA + 13,0000 %	1	200	15/06/2020	18/07/2024	IN
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718010	BRHBSCCR14T4	6500000	6500	IPCA + 14,0000 %	1	201	15/06/2020	18/07/2024	IN
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718024	BRHBSCCR14U2	6500000	6500	IPCA + 15,9000 %	1	202	15/06/2020	18/07/2024	IN
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030144	BRHBSCCR15A1	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	L F

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0030180	BRHBSCCR15B9	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0033610	BRHBSCCR15C7	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0864669	BRHBSCCR15J2	15000000	15000	IPCA + 8,5000 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA-EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20K0797915	BRHBSCCR15L8	10300000	10300	IPCA + 14,0000 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20L0551394	BRHBSCCR15Q7	20000000	20000	IPCA + 12,0000 %	1	220	09/12/2020	15/06/2026	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20L0687995	BRHBSCCR15R5	33611000	33611	IPCA + 7,8500 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20L0765928	BRHBSCCR15N4	33000000	33000	IPCA + 7,5000 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0564516	BRHBSCCR15T1	9500000	9500	IPCA + 8,5000 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0591503	BRHBSCCR15V7	2500000	2500	IPCA + 8,5000 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21C0164377	BRHBSCCR15Y1	40000000	40000	IPCA + 9,0000 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0760582	BRHBSCCR15Z8	9203000	9203	IPCA + 14,0000 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0760584	BRHBSCCR1601	9203000	9203	IPCA + 14,0000 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0760585	BRHBSCCR1619	9204000	9204	IPCA + 14,0000 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21C0731719	BRHBSCCR1668	20000000	20000	IPCA + 8,5000 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864252	BRHBSCCR16B7	10000000	10000	IPCA + 9,5000 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864253	BRHBSCCR16C5	4700000	4700	IPCA + 9,5000 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864254	BRHBSCCR16D3	6100000	6100	IPCA + 9,5000 %	1	253	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864263	BRHBSCCR16E1	7400000	7400	IPCA + 9,5000 %	1	254	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864264	BRHBSCCR16F8	5800000	5800	IPCA + 9,5000 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864265	BRHBSCCR16G6	3000000	3000	IPCA + 9,5000 %	1	256	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21E0048439	BRHBSCCR16H4	26000000	26000	IPCA + 7,5000 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21F0211653	BRHBSCCR16J0	100000000	100000	IPCA + 6,0000 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	RIO AVE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21F0189140	BRHBSCCR16I2	45000000	45000	IPCA + 8,0000 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21F1037235	BRHBSCCR16M4	9000000	9000	12,5%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21G0507867	BRHBSCCR16Q5	124966000	124966	IPCA + 5,0000 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21G0733018	BRHBSCCR16R3	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21G0733026	BRHBSCCR16S1	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21H0953104	BRHBSCCR1759	24800000	24800	IPCA + 8,5000 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21H0953114	BRHBSCCR1767	27100000	27100	IPCA + 8,5000 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110600458	BRHBSCCRI7F6	9335000	9335	IPCA + 11,2500 %	1	279	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940475	BRHBSCCRI7G4	3500000	3500	IPCA + 11,2500 %	1	280	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940482	BRHBSCCRI7H2	3500000	3500	IPCA + 11,2500 %	1	281	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940484	BRHBSCCRI7I0	3665000	3665	IPCA + 11,2500 %	1	282	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940485	BRHBSCCRI7J8	6400000	6400	IPCA + 11,2500 %	1	283	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940486	BRHBSCCRI7K6	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	284	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110776342	BRHBSCCRI791	30000000	30000	IPCA + 7,0000 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110826412	BRHBSCCRI7L4	89800000	89800	IPCA + 9,0000 %	1	285	22/09/2021	25/06/2035	REALIZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110798465	BRHBSCCRI7A7	20000000	20000	IPCA + 7,0000 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0868593	BRHBSCCRI7N0	11500000	11500	IPCA + 13,0000 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0868658	BRHBSCCRI7O8	11500000	11500	IPCA + 13,0000 %	1	313	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967403	BRHBSCCRI452	7000000	7000	IPCA + 10,0000 %	1	295	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967444	BRHBSCCRI460	6500000	6500	IPCA + 10,0000 %	1	296	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

														Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967448	BRHBSCCR17P5	6500000	6500	IPCA + 10,0000 %	1	297	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967455	BRHBSCCR17Q3	4500000	4500	IPCA + 10,0000 %	1	298	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967490	BRHBSCCR17R1	3278000	3278	IPCA + 10,0000 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967494	BRHBSCCR17S9	7000000	7000	IPCA + 13,0000 %	1	300	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967495	BRHBSCCR17T7	6500000	6500	IPCA + 13,0000 %	1	301	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967496	BRHBSCCR17U5	6500000	6500	IPCA + 13,0000 %	1	302	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967500	BRHBSCCR17V3	4500000	4500	IPCA + 13,0000 %	1	303	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967522	BRHBSCCR17W1	3278000	3278	IPCA + 13,0000 %	1	304	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A0759327	BRHBSCCR1890	5200000	5200	IPCA + 14,0300 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A0759361	BRHBSCCR18A5	4900000	4900	IPCA + 14,0300 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A0759371	BRHBSCCR18B3	4900000	4900	IPCA + 14,0300 %	1	323	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A0791137	BRHBSCCR1809	38000000	38000	IPCA + 7,5000 %	1	325	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A1127471	BRHBSCCR1825	6500000	6500	IPCA + 12,6825 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22B0337860	BRHBSCCR1882	57000000	57000	IPCA + 9,0000 %	1	329	10/02/2022	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0844981	BRHBSCCR18L2	10000000	10000	IPCA + 13,0000 %	1	341	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0845146	BRHBSCCR18M0	7500000	7500	IPCA + 13,0000 %	1	342	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0845162	BRHBSCCR18N8	7500000	7500	IPCA + 13,0000 %	1	343	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0895765		5000000	5000	IPCA + 13,0000 %	1	344	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0897027		5000000	5000	IPCA + 13,0000 %	1	345	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0902937		5000000	5000	IPCA + 13,0000 %	1	346	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22E1211649	BRHBSCCR18X7	85000000	85000	CDI + 3,0000 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	HELBOR V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22F1135958	BRHBSCCR18Z2	16800000	16800	IPCA + 9,5000 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22F1162246	BRHBSCCR1908	4200000	4200	IPCA + 12,0000 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1737532	BRHBSCCR19D7	20000000	20000	IPCA + 9,2000 %	14	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1737558	BRHBSCCR19E5	11300000	11300	CDI + 4,0000 %	15	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22G1166026	BRHBSCCR19J4	12000000	12000	CDI + 7,0000 %	1	347	22/07/2022	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22I1560033	BRHBSCCR19K2	58420000	58420	IPCA + 9,2500 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	BREAD 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel,

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J0268287	BRHBSCCRI9L0	76125000	76125	8,5%	6	1	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J0268409	BRHBSCCRI9M8	55875000	55875	3,5%	6	2	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J1411295	BRHBSCCRI9P1	16689000	16689	CDI + 5,5000 %	18	1	31/10/2022	23/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J1411297	BRHBSCCRI9Q9	15322000	15322	CDI + 5,5000 %	18	2	31/10/2022	23/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J2609554	BRHBSCCRI9R7	17750000	17750	5,5%	18	3	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J1411299	BRHBSCCRI9S5	17750000	17750	CDI + 5,5000 %	18	4	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J1411300	BRHBSCCRI9O4	13500000	13500	CDI + 7,5000 %	1	332	28/10/2022	18/07/2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22L1013767	BRHBSCCRI9U1	120000000	120000	CDI + 3,0000 %	22	1	09/12/2022	29/11/2028	HELBOR VALORA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23B0432351	BRHBSCCRI9Z0	25000000	25000	CDI + 7,0000 %	1	334	14/02/2023	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23D1245828	BRHBSCCR1A35	48652000	48652	IPCA + 12,0000 %	1	333	12/04/2023	15/05/2026	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0947707	BRHBSCCR1A84	4500000	4500	IPCA + 53,8000 %	1	348	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0947706	BRHBSCCR1A92	4500000	4500	53,8%	1	349	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0947705	BRHBSCCR1AA5	4500000	4500	IPCA + 5,3800 %	1	350	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	14I0103933	CONTAX	45973330,65	135	IPCA + 7,1215 %	1	8	19/09/2014	31/12/2099	CONTAX	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20E1055012	BRHBSCCR14W8	25000000	25000	CDI + 8,5000 %	1	93	11/05/2020	30/01/2025	HABITASEC NEX CRI	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23H1753231	BRHBSCCRIAB3	7850000	7850	IPCA + 10,6800 %	30	1	23/08/2023	21/11/2030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23I2066060	BRHBSCCRIAIE7	40000000	40000	10%	33	ÚNICA	27/09/2023	15/09/2028	MSB TRIU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23J2008462	BRHBSCCRIAHO	8877000	8877	12%	31	ÚNICA	24/10/2023	22/10/2038	MIRANTE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K1511855	BRHBSCCRIA8	100000000	100000	CDI + 3,0000 %	40	ÚNICA	13/11/2023	29/11/2028	HELBOR (QUOTAS)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K2260145	BRHBSCCRIA2	100000000	100000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	17/11/2023	16/11/2026	ECON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K2511595	BRHBSCCRIA4	80000000	80000	12,8439%	43	ÚNICA	24/11/2023	26/11/2027	HELBOR PRESIDENTE PRUDENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K2664525		54000000	54000	IPCA + 11,0000 %	41	1	27/11/2023	27/11/2038	MONTES CLAROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24B1812864	BRHBSCCRIA22	17469000	17469	IPCA + 12,0000 %	29	ÚNICA	15/02/2024	21/01/2039	ITAOBIM	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C1582978	BRHBSCCRIB18	27265000	27265	CDI + 2,0000 %	51	1	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C1583302	BRHBSCCRIB26	20511000	20511	CDI	51	2	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C1589518	BRHBSCCRIB34	164898000	164898	12,5908%	51	3	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C1586480	BRHBSCCRIB42	37326000	37326	7,704%	51	4	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C1630587	BRHBSCCRIB59	6000000	6000	IPCA + 10,0000 %	1	353	15/03/2024	26/04/2027	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C1630594	BRHBSCCRIB67	6000000	6000	IPCA + 13,0000 %	1	354	15/03/2024	26/04/2027	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24D2858481	BRHBSCCRIBA3	95000000	95000	IPCA + 11,0000 %	55	ÚNICA	12/04/2024	15/04/2029	MSB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

													Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24E1394847	BRHBSCCRIBF2	60000000	60000	3,75%	52	ÚNICA	09/05/2024	26/05/2028	CAIXA ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24H2096783	BRHBSCCRIBQ9	60000000	60000	10%	63	ÚNICA	30/08/2024	28/10/2040	PULVERIZADO PROJETOS RESIDENCIAIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24I2477779	BRHBSCCRIBS5	102000007,7	102830	CDI + 8,0000 %	70	ÚNICA	23/09/2024	28/10/2027	ATIVOS RESIDENCIAIS DIVERSIFICADOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	CRA02400ASY	BRHBSCCRA038	50000000	50000	CDI + 5,5000 %	69	1	06/11/2024	07/11/2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	CRA02400ASZ	BRHBSCCRA046	8000000	8000	CDI	69	2	06/11/2024	07/11/2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24K2830257	BRHBSCCRIC09	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	75	1	27/11/2024	28/11/2028	UMÁ APENINOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24L2814870	BRHBSCCRIC74	100000000	100000	CDI + 3,0000 %	79	ÚNICA	19/12/2024	28/12/2029	HELBOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23H4498402	BRHBSCCRICD5	7850000	7850	IPCA + 14,6800 %	30	2	23/08/2023	21/11/2030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25C3846858	BRHBSCCRICE3	50000000	50000	CDI + 3,0000 %	86	ÚNICA	18/03/2025	27/02/2030	HELBOR COTAS SPE 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25C5641737	BRHBSCCRICJ2	250000000	250000	IPCA + 10,5000 %	80	1	28/03/2025	26/03/2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25E2773908	BRHBSCCRICL8	47000000	47000	IPCA + 9,5000 %	80	2	12/05/2025	26/03/2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25E2783735	BRHBSCCRICK0	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	80	3	12/05/2025	26/03/2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25H4845788	BRHBSCCRIC1	12000000	12000	9,5%	93	1	20/08/2025	22/08/2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25H4846072	BRHBSCCRICU9	8000000	8000	IPCA + 10,0000 %	93	2	21/08/2025	22/08/2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25I0014441	BRHBSCCRICV7	6000000	6000	IPCA + 9,5001 %	93	3	22/09/2025	22/08/2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25I0014461	BRHBSCCRICW5	4000000	4000	IPCA + 10,0001 %	93	4	23/09/2025	20/08/2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25J0017001	BRHBSCCRICX3	6000000	6000	IPCA + 9,5002 %	93	5	22/10/2025	22/08/2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25J0017002	BRHBSCCRICY1	4000000	4000	IPCA + 10,0002 %	93	6	23/10/2025	22/08/2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25I0175369	BRHBSCCRID08	15000000	15000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	02/09/2025	29/08/2028	MONTRECON 2	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25H5089180	BRHBSCCRICZ8	50000000	50000	IPCA + 10,5000 %	95	ÚNICA	29/08/2025	29/09/2031	PULVERIZADO LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25J4656723	BRHBSCCRID57	110000000	110000	CDI + 3,0000 %	102	ÚNICA	23/10/2025	22/10/2030	ESTOQUE DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS PERFORMADOS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25J5539575		15575000	15575	IPCA + 16,2500 %	96	ÚNICA	30/10/2025	30/10/2028	ALAMEDA 75	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A			82500000	82500	IPCA + 9,5000 %	92	1	12/11/2025	26/04/2052	REALIZA CREDBLUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A			2200000	2200	IPCA + 10,5000 %	92	2	12/11/2025	26/04/2052	REALIZA CREDBLUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A			25300000	25300	IPCA + 9,5000 %	92	3	12/11/2025	26/04/2052	REALIZA CREDBLUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

\*\*\*\*\*

(ANEXO VI DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 103ª EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, CLASSE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 21 DE NOVEMBRO DE 2025)

### ANEXO VI - CRONOGRAMA INDICATIVO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)								
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Lago Louise	34.463.000,00	8.546.880,65	6.373.050,81	5.272.526,66	5.624.787,82	3.452.091,00	5.009.995,02	183.668,05

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

\* \* \* \* \*

(ANEXO VII DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 103ª EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, CLASSE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONCASE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 21 DE NOVEMBRO DE 2025)

## ANEXO VII - MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO

São Paulo, [-] de [-] de [-].

À

**[Securizadora]**

A/C: [-] - Via e-mail: [-]

Prezados Senhores,

**Ref.: Certificados [-] Emissão, em [-] Séries, da [-]**

A [-] (“[-]” ou “Devedora”), na qualidade de devedora dos créditos imobiliários serviram de lastro aos CRI, vem, por meio desta, **NOTIFICAR** V.Sas. do quanto segue:

1. No âmbito dos Documentos da Operação celebrados, a Devedora havia indicado a conta corrente nº [-], agência [-], do Banco [-] (“Conta de Livre Movimentação Originária”), de sua titularidade para o recebimento do preço de integralização, [fundo de obras, excedente cessão fiduciária, etc.] e eventuais saldos remanescentes existentes após a liquidação integral das Obrigações Garantidas assumidas no âmbito dos CRI.
2. Na presente data, a Devedora solicita a V.Sas., a alteração da Conta de Livre Movimentação, que passará a ser a conta corrente nº [-], agência [-], do Banco [-], **também de titularidade da Devedora**, passando a ser a Nova Conta de Livre Movimentação, que deverá ser considerada para fins de transferências dos recursos elencados no item (1) acima.
3. Portanto, a partir desta data, os Documentos da Operação devem passar a ser lidos de acordo com a alteração da Conta de Livre Movimentação promovida por meio desta Notificação, ficando inalterados e plenamente vigentes e eficazes todos os demais termos e disposições dos referidos documentos.
4. Termos iniciados em letra maiúscula nesta notificação e não definidos neste instrumento terão o significado a eles atribuído nos Documentos da Operação.
5. Por fim, todos e quaisquer litígios, controvérsias e/ou divergências oriundas do cumprimento e/ou interpretação desta Notificação deverão ser submetidos ao mecanismo de resolução de controvérsias previsto nos Documentos da Operação.

Sendo o que nos cumpria no momento, permanecemos à disposição de V.Sas. para o que mais for necessário.

[LOCAL, DATA e ASSINATURAS]



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DXJZB-727B4-HQ56W-WJ6LL

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

Ana Carolina Briante Eiler (CPF \*\*\*.428.228-\*\*)

Ana Clara Doria Lourenco (CPF \*\*\*.687.178-\*\*)

Juliana Maria de Medeiros (CPF \*\*\*.893.308-\*\*)

Simone Santini (CPF \*\*\*.680.998-\*\*)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/DXJZB-727B4-HQ56W-WJ6LL>

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

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