

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

331ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

(Companhia Aberta)

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

São Paulo, 28 de abril de 2022.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 331ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451- 000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103-22 e da Resolução CVM nº 17/21,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte").

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 331ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, com a Medida Provisória nº 1.103-22, a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 476, conforme os termos e condições a seguir descritos.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

" <u>Afiliadas</u> ":	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
" <u>Agente Fiduciário</u> " ou " <u>Instituição Custodiante</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme qualificada no preâmbulo.
" <u>Alienação Fiduciária do Imóvel Embraed Edificações</u> ":	A alienação fiduciária do Imóvel Embraed Edificações a ser constituída pela Embraed Edificações em favor da Emissora, por meio da qual a Embraed Edificações transferirá à Emissora a propriedade fiduciária do Imóvel Embraed Edificações, constituída por meio da Escritura de Alienação Fiduciária Embraed Edificações.

<u>"Alienação Fiduciária do Terreno"</u> :	A alienação fiduciária do Terreno a ser constituída pela Embraed CWB 1 em favor da Emissora, por meio da qual a Embraed CWB 1 transferirá à Emissora a propriedade fiduciária do Terreno, constituída por meio da Escritura de Alienação Fiduciária do Terreno.
<u>"Alienações Fiduciárias de Imóveis"</u> :	Quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária do Imóvel Embraed Edificações e a Alienação Fiduciária do Terreno.
<u>"Amortização de Principal"</u> :	A amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita na Cláusula 6.2 do presente Termo de Securitização.
<u>"Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial"</u> :	A amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI, conforme prevista na Cláusula Sétima do presente Termo de Securitização.
<u>"ANBIMA"</u> :	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>"Assembleia de Titulares de CRI"</u> :	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização.
<u>"BACEN"</u> :	O BANCO CENTRAL DO BRASIL.
<u>"Banco Liquidante"</u> :	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
<u>"Boletins de Subscrição"</u> :	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização.
<u>"B3"</u> :	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
<u>"CCI"</u> :	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
<u>"Cessão Fiduciária de Recebíveis"</u> :	Conforme definido na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.
<u>"CETIP 21"</u> :	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM).

"CMN":	O CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL.
"Código Civil ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória":	Conforme definido na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
"Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures":	Conforme definido na Cláusula 10.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Comunicação de Resgate":	Conforme definido na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
"Comunicação de Resgate das Debêntures":	Conforme definido na Cláusula 10.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Condições para Primeira Integralização":	São as condições estabelecidas na Cláusula 3.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Condições para Segunda Integralização":	São as condições estabelecidas na Cláusula 3.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Conta de Livre Movimentação":	Conta corrente nº 57149-7, Agência 1412, no Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora.
"Conta do Patrimônio Separado":	Conta corrente nº 45215-6, Agência 7307, no Itaú Unibanco S.A. , de titularidade da Emissora.
"Contas Vinculadas":	São as contas correntes de titularidade da Securitizadora, mantidas junto ao Itaú Unibanco S.A. (nº 341) e utilizadas pelas Fiduciárias para recebimento dos recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis":	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado em 28 de abril de 2022, entre as Fiduciárias, a Devedora, a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Contrato de Custodiante e Registrador":	O " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº 10.931/04.
"Contrato de Distribuição":	O " <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 331ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> ", celebrado entre o Coordenador Líder e a Securitizadora.
"Contratos de Garantia":	Quando mencionados em conjunto, as Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

" <u>Coordenador Líder</u> ":	A HAITONG BANCO DE INVESTIMENTO DO BRASIL S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.729, 8º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.111.187/0001-12.
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	São os créditos oriundos das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>CRI</u> ":	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 331ª série da 1ª emissão da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos da Lei nº 9.514, da Medida Provisória nº 1.103-22, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998, e da Instrução CVM nº 414.
" <u>CRI em Circulação</u> ":	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade da Devedora, dos Fiadores, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
" <u>CVM</u> ":	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.
" <u>Data de Emissão das Debêntures</u> ":	28 de abril de 2022.
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> ":	28 de abril de 2022.
" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ":	28 de abril de 2026.
" <u>Data de Vencimento das Debêntures</u> ":	27 de abril de 2026.
" <u>Debêntures</u> ":	As 50.000 (cinquenta mil) debêntures da 6ª (sexta) emissão de debêntures simples da Devedora, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, para colocação privada, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.
" <u>Depósito Caução</u> ":	Conforme definido na Cláusula 9.4.5 deste Termo de Securitização.

" <u>Devedora</u> ":	A RTDR PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.222.901/0001-00, registrada na JUCESC sob o NIRE 4230004824-1.
" <u>Dia Corrido</u> " ou " <u>Dias Corridos</u> ":	Qualquer dia, incluindo sábados, domingos ou feriados, sejam eles municipais, estaduais ou nacionais.
" <u>Dia Útil</u> " ou " <u>Dias Úteis</u> ":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
" <u>Diego</u> ":	DIEGO SCHUMACKER ROSA , brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.862.846 SSP/SC, inscrito no CPF/ME sob o nº 026.610.929-27, com endereço profissional na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9, CEP 88330-063.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os boletins de subscrição dos CRI; (vii) os boletins de subscrição das Debêntures; e (viii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados, quando mencionados em conjunto.
" <u>Embraed CWB 1</u> ":	A EMBRAED CWB 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.273.757/0001-61.
" <u>Embraed Fortune</u> ":	A EMBRAED FORTUNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09/Q, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.482.647/0001-04.
" <u>Embraed Ilhas Marianas</u> ":	A EMBRAED ILHAS MARIANAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, sala 9A-V, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.959.668/0001-01.
" <u>Embraed Maringá 01</u> ":	A EMBRAED MARINGÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.084.058/0001-45.

<u>"Embraed One":</u>	A EMBRAED ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.715.944/0001-39.
<u>"Embraed Santé":</u>	A EMBRAED SANTÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Rua João Francisco dos Santos, 100, CEP 88331-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.292.072/0001-31.
<u>"Embraed Edificações":</u>	A EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A. , sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 78.530.375/0001-50.
<u>"Embraed 64":</u>	A EMBRAED 64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-I, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.728.078/0001-31.
<u>"Emissão":</u>	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 331ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
<u>"Emissora":</u>	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , conforme qualificada no preâmbulo.
<u>"Empreendimentos Imobiliários":</u>	Os empreendimentos denominados "Solaia", "Aurora", "Santé", "Ilhas Marianas", "Tonino Lamborghini" e "L'atelier".
<u>"Escritura de Alienação Fiduciária Embraed Edificações":</u>	A <i>"Escritura Pública de Constituição de Garantia Real de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"</i> a ser celebrada entre a Embraed Edificações, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio da qual, será constituída a Alienação Fiduciária do Imóvel Embraed Edificações.
<u>"Escritura de Alienação Fiduciária do Terreno":</u>	A <i>"Escritura Pública de Constituição de Garantia Real de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"</i> a ser celebrada entre a Embraed CWB 1, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio da qual, será constituída a Alienação Fiduciária do Terreno.
<u>"Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	Quando mencionadas em conjunto, a Escritura de Alienação Fiduciária Embraed Edificações e a Escritura de Alienação Fiduciária do Terreno.
<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural"</i> , firmado pela Emissora em 28 de abril de 2022 para emissão da CCI nº 001, Série EMBVI.

" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 6ª (sexta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.</i> " celebrado em 28 de abril de 2022 entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, por meio do qual as Debêntures foram emitidas pela Devedora.
" <u>Escriturador</u> ":	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ":	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI.
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures</u> ":	Os eventos de vencimento antecipado previstos na Cláusula 11.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Fiadores</u> ":	Quando mencionados em conjunto, o Diego, a Embraed Fortune, a Embraed Ilhas Marianas, a Embraed Marinagá 01, a Embraed One, a Embraed Santé, a Embraed Edificações, a Embraed 64 e a Tatiana.
" <u>Fiança</u> ":	A fiança outorgada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Fiduciantes</u> ":	Quando mencionadas em conjunto, a Embraed One, a Embraed Ilhas Marianas, a Embraed Santé e a Embraed 64.
" <u>Fundo de Reserva</u> ":	O fundo de reserva em garantia do pagamento dos CRI, constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.7 e 9.7.1 deste Termo de Securitização.
" <u>Garantias</u> ":	Quando mencionadas em conjunto, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança e o Fundo de Reserva.
" <u>IGP-M</u> ":	O Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	O Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>Imóvel Embraed Edificações</u> ":	O imóvel objeto das matrículas nº 37.653 do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, localizado na cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina.
" <u>Imóveis</u> ":	Quando mencionados em conjunto, o Imóvel Embraed Edificações e o Terreno.
" <u>Instrução CVM nº 414</u> ":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 476</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

"Investidores":	São os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.
"Investidores Profissionais":	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30.
"Investidores Qualificados":	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
"Investimentos Permitidos":	Títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa do Itaú Unibanco S.A.
"JUDESC":	A Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.
"JUCESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei das Sociedades por Ações":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 9.514":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 10.931":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.101":	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"MDA":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2 deste Termo.
"Medida Provisória nº 2.158-35":	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
"Medida Provisória nº 1.103-22":	Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022.
"Obrigações Garantidas ":	Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora e/ou Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e/ou demais Documentos da Operação, relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do valor de principal e dos juros remuneratórios dos CRI, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos CRI, incluindo, mas não se limitando, pagamento de quaisquer montantes e/ou despesas relacionados ao patrimônio separado dos CRI, inclusive, mas não se limitando, a amortização e remuneração dos CRI, multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas do patrimônio separado dos CRI, despesas com cartórios e custas judiciais.
"Oferta Restrita":	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução nº CVM 476.

<u>"Patrimônio Separado":</u>	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, pelas Contas Vinculadas e pela Conta do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado <u>não</u> se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
<u>"Período de Recomposição de AF":</u>	Conforme definido na Cláusula 9.4.5.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Prazo de Colocação":</u>	A colocação dos CRI deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados a partir da Data de Emissão dos CRI, podendo ser encerrada quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora.
<u>"Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	A promessa de alienação fiduciária das futuras unidades autônomas dos empreendimentos Aurora, Ilhas Marianas, Tonino Lamborghini e Santé, cujas matrículas-mãe são, respectivamente as matrículas nºs 19.856, 55.998 e 22.482, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, e nº 111.435 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, localizados na cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina. Tal promessa de alienação fiduciária se constituirá, formalmente, em Alienação Fiduciária de Imóveis, quando da obtenção do Habite-se dos empreendimentos supramencionados, nos termos do modelo de <i>Escritura Pública de Constituição de Garantia Real de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , conforme Anexo IX da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>"Razão Mínima de Garantia Recebíveis":</u>	É a razão de garantia estabelecida na cláusula 3.9 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
<u>"Razão Mínima de Garantia AF":</u>	É a razão de garantia estabelecida na cláusula 6.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>"Regime Fiduciário":</u>	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103-22, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, as Contas Vinculadas e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Reserva. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
<u>"Remuneração":</u>	A remuneração dos CRI, calculada na forma da Cláusula Sexta deste Termo de Securitização.
<u>"Resgate Antecipado Obrigatório Total":</u>	O resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula Sétima deste Termo de Securitização.
<u>"Resolução CVM nº 17/21":</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
<u>"Resolução CVM nº 30/21":</u>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

<u>“Resolução CVM nº 35/21”:</u>	A Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.
<u>“Resolução CVM nº 50/21”:</u>	A Resolução da CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021.
<u>“Resolução CVM nº 60/21”:</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
<u>“Servicer”:</u>	A CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações inscrita no CNPJ/ME sob nº 15.761.956/0001-83, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 99, andar 13, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120.
<u>“Substituição de Garantia Real Imobiliária”:</u>	Conforme definido na Cláusula 9.4.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Tatiana”:</u>	TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL , brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 2862844- MTE/SC, inscrita no CPF/ME sob o nº 023.946.289-01, com endereço profissional na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9, CEP 88330-063.
<u>“Termo de Securitização” ou “Termo”:</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 331ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
<u>“Terreno”:</u>	O imóvel objeto da matrícula nº 193.973 do 8º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba/PR, localizado na cidade de Curitiba, no Estado do Paraná.
<u>“Titulares de CRI”:</u>	São os detentores de CRI que deverão ser Investidores Profissionais ou, ainda, futuros Investidores Qualificados que venham adquirir o CRI no mercado secundário.
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI.
<u>“Valor Total da Emissão”:</u>	O valor total da emissão na Data de Emissão dos CRI, a saber, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
<u>“Vencimento Antecipado”:</u>	O vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, que poderá ser declarado pela Emissora na ocorrência das hipóteses indicadas nas Cláusulas 11.1 e 11.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia de Titulares de CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

2.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, também realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente

registrada perante a JUCESP em data de 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15- 4.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade com valor nominal total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures.

3.3. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que faz parte integrante deste.

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

- (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 CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e (f) averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. A Emissora integralizará 30.000 (trinta mil) Debêntures em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral da totalidade das condições previstas na Cláusula 3.2 da Escritura de Emissão de Debêntures ("Condições para Primeira Integralização") e 20.000

(vinte mil) Debêntures, observado o atendimento da Razão Mínima de Garantia AF, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral da totalidade das condições previstas na Cláusula 3.3 da Escritura de Emissão de Debêntures ("Condições para Segunda Integralização").

3.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e se encontra custodiada pela Instituição Custodiante, cuja CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

3.6.1. A CCI não será objeto de atualização ou correção por qualquer índice.

3.7. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme 6.2 abaixo, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476. Sem prejuízo do disposto acima, ocorrendo integralizações distintas dos CRI, o disposto acima deverá ser aplicado, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização.

CLÁUSULA QUARTA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

Da identificação dos CRI

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

- a) Emissão: 1ª (primeira);
- b) Série: 331ª;
- c) Quantidade de CRI: 50.000 (cinquenta mil);
- d) Valor Global da Série: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) referentes à primeira integralização ("Primeira Integralização") e R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) referentes à segunda integralização ("Segunda Integralização");
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- g) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem) da taxa média diária do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 – Bolsa, Brasil, Balcão ("B3") no informativo diário disponível em sua página de Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata*

temporis por dias úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo;

- h) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, conforme cronograma previsto no Anexo II deste Termo de Securitização (“Anexo II” e “Data de Pagamento da Remuneração”, respectivamente);
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário será realizada semestralmente, sendo que o primeiro pagamento será realizado em 27 de outubro de 2022, conforme cronograma previsto no Anexo II a este presente instrumento (“Amortização” e “Data de Pagamento da Amortização”, respectivamente);
- j) Taxa de Amortização: conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização” da tabela constante do Anexo II ao presente Termo;
- k) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, as Contas Vinculadas e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Décima deste Termo;
- l) Garantias: Os CRI gozarão das garantias que integram os Créditos Imobiliários, quais sejam, a Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Fundo de Reserva;
- m) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora;
- n) Coobrigação da Emissora: Não há;
- o) Subordinação: Não há;
- p) Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- q) Data de Emissão dos CRI: 28 de abril de 2022;
- r) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- s) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo

de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI;

- t) Prazo e Data de Vencimento Final: Os CRI possuem prazo de 1.461 (mil, quatrocentos e sessenta e um) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 28 de abril de 2026, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório Total;
- u) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- v) Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Residencial”, “Concentrados”, “Apartamento ou casas”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”;
- w) Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco; e
- x) Fatores de Risco: Conforme Cláusula Décima Oitava deste Termo de Securitização.

Depósito para Distribuição e Negociação

4.2. Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Forma de Distribuição dos CRI

4.3. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, no montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sob regime de garantia firme de colocação.

4.4. Ofertas dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder e em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, sendo certo que, neste caso, o Coordenador Líder deverá realizar as comunicações previstas nos itens 4.5.1 e 4.5.2 abaixo.

4.4.1. A Oferta Restrita será realizada pelo Coordenador Líder é destinada apenas a Investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, sem prejuízo da assinatura de termo em que atestem sua condição de investidor profissional nos termos do Anexo A da Resolução CVM nº 30.

4.4.1.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.4.1.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, observado a Cláusula 4.4.2 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização.

4.4.2. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias a contar da data de subscrição dos CRI pelos Investidores.

4.4.2.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que o Coordenador Líder obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.4.2.2. Observado a Cláusula 4.4.2.1 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo o Coordenador Líder cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

4.5. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI.

4.5.1. Cabe ao Coordenador Líder informar à CVM, em conformidade com o artigo 7º da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta Restrita, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7-A da Instrução CVM nº 476.

4.5.1.1. O Coordenador Líder deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

4.5.2. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

4.6. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, o Coordenador Líder declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos

e valores. Em observância ao previsto acima, o Coordenador Líder atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos IV, VIII e X da Resolução CVM nº 35, na Resolução CVM nº 30 e na Resolução CVM nº 50.

4.7. Tendo em vista se tratar de oferta pública distribuída com esforços restritos pela Securitizadora, a Oferta Restrita não será registrada junto à CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476, bem como nos termos do parágrafo único, do artigo 4º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas (“Código ANBIMA”).

Destinação de Recursos

4.8. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para constituição do Fundo de Reserva, pagamento das despesas iniciais e integralização das Debêntures.

4.9. Os recursos recebidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures serão utilizados por ela, direta ou indiretamente através de sociedades do seu grupo econômico para construção e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários, de acordo com as condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.9.1. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá apresentar relatórios semestrais devidos todo dia 30 (trinta) após o encerramento de cada semestre civil, para comprovação da destinação dos recursos prevista na Cláusula 4.9 acima, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, acrescidos dos respectivos comprovantes e demais documentos ali requeridos (“Relatório de Destinação Imobiliária”), sendo que o primeiro Relatório de Destinação Imobiliária deverá ser apresentado em 30 de julho de 2022, referente ao primeiro semestre civil findo em 30 de junho de 2022, e o segundo em 30 de janeiro de 2023, referente ao segundo semestre civil findo em 31 de dezembro de 2022, e assim sucessivamente.

4.9.2. O cronograma indicativo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e refletido neste Termo de Securitização na forma do Anexo X (“Cronograma Indicativo”) é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará no vencimento antecipado das Debêntures e não será necessário aditar o presente instrumento, a Escritura de Emissão de Debêntures ou a Escritura de Emissão de CCI devendo, entretanto, ser observado item “xxiii” da Cláusula 8.1. da Escritura e da Cláusula 7.3 item “(i)” abaixo. 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.

4.9.3. A Devedora poderá a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a serem destinados a cada um dos imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários da anuência prévia da Debenturista e/ou Titulares de CRI.

4.9.4. A alteração dos percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários deverá ser informada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, e refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

4.9.5. A Devedora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, da destinação

de recursos descrita nas cláusulas acima, na periodicidade indicada na Cláusula 4.9.1 acima, mediante apresentação do Relatório de Destinação Imobiliária, através de declaração no formato constante do Anexo IX, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com cronograma físico-financeiro de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 4.9.2, e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como documento societário que comprove a participação da Devedora em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros (“Documentos Comprobatórios”). A Devedora apresentará para a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, cópia das notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, sempre que tal exigência decorrer da necessidade de prestação de contas perante autarquias, dentre elas a CVM, órgão fiscal, auditoria independente e demais órgãos governamentais.

4.9.6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão de Debêntures aos Empreendimentos Imobiliários, a partir dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos documentos fornecidos pela Emissora, nos termos do item 4.9.1. acima, envidando seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação em questão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado facultativo ou de vencimento antecipado, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos da emissão de Debêntures perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução das obras.

4.9.7. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos Documentos Comprobatórios, ficando o Agente Fiduciário desobrigado da obrigação prevista na Cláusula 4.9.4 acima.

4.9.8. Na hipótese de a Securitizadora ou o Agente Fiduciário sofrer auditoria pela CVM ou outro órgão regulador, a Devedora deverá comprovar a destinação dos recursos sempre que solicitada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) dias do recebimento de notificação neste sentido, ou em prazo inferior, caso assim previsto em eventual ofício encaminhado por órgão regulador, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá notificar a Devedora a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pelo Agente Fiduciário, de tal questionamento.

Declarações

4.10. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma da Cláusula 5.1.1 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI poderá sofrer ágio ou deságio no momento da subscrição, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização, por conta de variações nas condições de mercado vigentes à época da efetiva colocação, e acrescido da Remuneração, conforme aplicável (“Preço de Integralização”).

5.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição, conforme previsto neste Termo de Securitização. Na primeira data de integralização, o Preço de Integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário; e após a primeira integralização dos CRI, as demais integralizações poderão ocorrer em tranches, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada de forma pro rata temporis desde a primeira data de integralização ou da última data de pagamento da remuneração, conforme o caso (“Data de Integralização”).

5.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

CLÁUSULA SEXTA - REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Remuneração dos CRI: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”), desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. A Remuneração será calculada pela seguinte fórmula:

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

Onde:

J: valor unitário dos juros remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, devidos no final de cada Data de Pagamento.

VNb: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, a partir da data da primeira integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$Fator \text{ de Juros} = (Fator \text{ DI} \times Fator \text{ Spread})$$

Onde:

Fator DI: Produtório das Taxas DI, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

k: número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

n: Número de taxas DI over utilizadas.

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

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

Onde:

DI_k : Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread: Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

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

Onde:

Spread: 3,85 (três inteiros e oitenta e cinco centésimos);

dup: Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração:

- (a) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (b) o fator resultante da expressão $(1 + DI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (c) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator

DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

- (e) o fator resultante da expressão: (Fator DI $\times$ Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (f) Para a aplicação de " DI_k " será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis);
- (g) para os fins deste Termo, o termo "Data de Pagamento" significa cada data de pagamento da Remuneração, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (h) para os fins deste Termo o termo "Data da Primeira Integralização dos CRI" significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.

6.1.1. Indisponibilidade da Taxa DI: No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI conhecida até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras por parte da Devedora à Emissora, ou da Emissora aos titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

6.1.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal da Taxa DI, a Emissora deverá convocar assembleia geral de titulares de CRI para definirem, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a última Taxa DI conhecida até a data da deliberação da assembleia geral de titulares de CRI.

6.1.1.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de titulares de CRI, referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação.

6.1.1.3. Caso, na assembleia geral de titulares de CRI mencionada acima, não haja consenso sobre a nova taxa de remuneração substitutiva da Taxa DI, ou em caso de ausência de quórum de deliberação e/ou instalação em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral, ou da data que deveria ter sido realizada a assembleia geral, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou do último pagamento da Remuneração. Nesse caso, a Taxa DI a ser utilizada para o cálculo da Remuneração será a última Taxa DI disponível.

6.2. Amortização dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado semestralmente, conforme previsto no Anexo II a este instrumento.

6.2.1. A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ocorrerá conforme o cronograma disposto no Anexo II. O cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado de

acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNb \times T Ai$$

Onde:

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

VNb: Conforme definido anteriormente.

TAi: Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - *TAi*” dos CRI, nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo II deste Termo.

CLÁUSULA SÉTIMA - RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA PARCIAL E VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Resgate Antecipado Obrigatório Total e Amortização Extraordinária Obrigatória. A Devedora: (a) poderá após 24 (vinte e quatro) meses, inclusive, a contar da Data de Emissão dos CRI, a seu exclusivo critério, e restrita às Datas de Pagamento da Remuneração, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures e, conseqüentemente, a Emissora realizará o resgate antecipado obrigatório total dos CRI (“Resgate Antecipado Obrigatório Total”); ou (b) deverá, em qualquer tempo no decurso da Operação, realizar o resgate antecipado obrigatório total das Debêntures, exclusivamente na hipótese de distrato do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, sendo certo que, nesta hipótese, a Emissora também realizará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, ou (c) deverá, em qualquer tempo no decurso da Operação, a amortização extraordinária obrigatória parcial das Debêntures, exclusivamente em caso de pré-pagamento dos Recebíveis (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), que ocasionar o não atingimento da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, desde que esses Recebíveis não sejam reforçados/substituídos no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, sendo que, nesta hipótese, a Emissora realizará a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI no montante correspondente (“Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial”), conforme disposições abaixo, mediante o envio, pela Emissora de uma comunicação aos Titulares de CRI, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.3 abaixo (“Comunicação de Resgate” ou “Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória”, conforme o caso), comunicações essas que deverão, no que aplicável aos CRI, refletir os mesmos termos e condições estabelecidos à Comunicação de Resgate das Debêntures ou à Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme disposto na Cláusula 10.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, e serão operacionalizadas na forma descrita abaixo.

7.1.1. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial deverá abranger, proporcionalmente, todas os CRI em Circulação e deverá obrigatoriamente obedecer ao limite de amortização necessário para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, desde que igual ou inferior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário.

7.1.2. O valor a ser pago aos titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado Obrigatório Total ou

Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial (“Valor de Resgate Obrigatório Total” ou “Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial”) será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário, no caso de Resgate Antecipado Obrigatório Total, ou ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI, no caso de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, acrescido (i) da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial; e (ii) de prêmio, de 2% (dois por cento) sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI (“Prêmio de Resgate Antecipado ou Amortização Antecipada”), calculado conforme Cláusula 10.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

7.1.3. A Emissora deverá comunicar todos os Titulares de CRI, na hipótese de receber uma Comunicação de Resgate das Debêntures ou Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, por meio da publicação do Edital de Comunicação de Resgate dos CRI na forma da cláusula 16 do Termo de Securitização, às expensas da Devedora, descrevendo os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI, incluindo: (i) o valor do prêmio proposto, caso aplicável, sendo que o prêmio não poderá ser negativo; (ii) a data em que se efetivará o resgate obrigatório total ou a amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI, que não poderá exceder 65 (sessenta e cinco) Dias Corridos a contar da data da Comunicação de Resgate e deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial das Debêntures, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI. A publicação do Edital de Comunicação de Resgate dos CRI, nos termos aqui previstos, deverá ser realizada pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Resgate.

7.1.4. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, conforme o caso, informando a respectiva data e o volume do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI. O Resgate Antecipado Obrigatório Total ou a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI, caso ocorra, será realizado de maneira unilateral pela Emissora na B3 e seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de eleição, quando do Resgate Antecipado Obrigatório Total, apuração, aceitação e validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

7.2. Vencimento Antecipado. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes dos CRI:

- (a) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à Escritura de Emissão e/ou aos Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento estabelecida na Escritura de Emissão e/ou no respectivo Documento da Operação, conforme o caso, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do respectivo inadimplemento;
- (b) ocorrência de qualquer uma das situações previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, sendo aplicáveis seus diferentes incisos conforme a existência ou não de garantias à Emissão;
- (c) descumprimento de obrigações pecuniárias ou vencimento antecipado de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado pela Devedora, pelos

Fiadores ou empresas por estes diretamente ou indiretamente controladas com quaisquer terceiros, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado no respectivo contrato, título ou instrumento;

- (d) alienação, cessão, doação, contribuição ao capital social ou a transferência, ou, ainda, arresto, sequestro ou penhora, por qualquer meio, de bens, ativos ou direitos de propriedade da Devedora, dos Fiadores ou de suas controladas diretas ou indiretas que possa(m) levar ao descumprimento de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (e) transformação do tipo societário da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (f) em relação à Devedora, aos Fiadores ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, a ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência; (c) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente; ou (f) encerramento das atividades;
- (g) decretação de insolvência civil de qualquer dos Fiadores, quando pessoa física;
- (h) recebimento pelos Fiduciários (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) de quaisquer dos recursos decorrentes dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente no âmbito da Cessão Fiduciária de Recebíveis por qualquer outro meio que não seja o depósito nas Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), ou caso os Fiduciários não realizem a transferência dos referidos recursos para as respectivas contas vinculadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva data de recebimento;
- (i) trânsito em julgado de qualquer decisão condenatória contra a Devedora, Fiadores ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, seja judicial ou administrativa, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e que, a critério da Emissora, possa colocar em risco as garantias eventualmente constituídas e/ou o cumprimento de obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (j) fornecimento à Emissora, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que se fossem do conhecimento da Emissora poderiam alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (k) caso seja verificada a inveracidade ou inexatidão, a qualquer tempo, das declarações prestadas pela Devedora e/ou por qualquer dos Fiadores, seja na Escritura de Emissão de Debêntures ou em quaisquer dos demais Documentos da Operação;

- (l) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, de parte ou da totalidade das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em quaisquer dos Documentos da Operação de que sejam parte sem a prévia e expressa concordância da Emissora;
- (m) caso a Devedora, Fiadores ou qualquer Afiliada, pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer dos Documentos da Operação;
- (n) se a Escritura de Emissão de Debêntures, os contratos das Garantias, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável, por decisão judicial emitida por órgão colegiado;
- (o) caso os recursos dessa Emissão não sejam destinados pela Devedora à respectiva Destinação dos Recursos;
- (p) existência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *UK Bribery Act 2010*, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, pela Devedora, os Fiadores e ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP (“Leis Anticorrupção”);
- (q) alienação, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de oneração e/ou constituição de gravame, transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva correspondente ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas), no todo ou em parte, de forma gratuita ou onerosa, das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;
- (r) redução do capital social da Devedora e/ou dos Fiadores pessoa jurídica, exceto (a) para fins de absorção de prejuízos acumulados; ou (b) mediante a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI conforme previsto neste Termo de Securitização; e
- (s) caso, a qualquer tempo, a Razão Mínima de Garantia Recebíveis e a Razão Mínima de Garantia AF não sejam atingidas e não haja reforço de garantia nos termos e prazos estipulados nos Documentos da Operação.

7.3. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes dos CRI:

- (a) mora ou inadimplemento das obrigações, não pecuniárias, previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro título ou instrumento emitido ou celebrado com a Emissora,

suas afiliadas ou controladas, incluindo os instrumentos relacionados às Garantias ou a garantias que venham a ser constituídas para o pagamento da Escritura de Emissão de Debêntures, não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado nos respectivos instrumentos; ou para os casos em que não haja prazo de cura estipulado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;

- (b) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, ou de suas controladas diretas ou indiretas, de forma a alterar as suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Emissora;
- (c) alteração do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão das Debêntures, de forma a alterar as disposições que tratam da distribuição de dividendo mínimo obrigatório, no âmbito no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (d) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores pessoa jurídica, de lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de rendimentos aos seus sócios ou acionistas, conforme o caso, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer obrigação da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (e) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Devedora, exceto se tal alteração for previamente autorizada pela Emissora;
- (f) caso não seja formalizada a Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis na forma e prazo constantes na Escritura de Emissão;
- (g) caso não seja obtido o “Habite-se” dos empreendimentos Aurora, Ilhas Marianas, Santé e Tonino Lamborghini: (i) até 31 de março de 2025 para o empreendimento Aurora; (ii) até 31 de março de 2024 para o empreendimento Ilhas Marianas; (iii) até 30 de setembro de 2025 para o empreendimento Santé; e (iv) até 30 de setembro de 2026 para o empreendimento Tonino Lamborghini;
- (h) aquisição de ativos, bens e/ou direitos por qualquer dos Fiadores pessoas jurídicas, não relacionados aos respectivos Empreendimentos Imobiliários, exceto no caso de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários de controladas da Devedora, que venham a ser adquiridos no curso ordinário dos negócios do respectivo Fiador pessoa jurídica ou de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários de empresas terceiras, desde que a Devedora envide os melhores esforços para que a referida aquisição seja feita de empresas que (i) não possuam patrimônio líquido negativo; (ii) não estejam em recuperação judicial, extrajudicial ou processo de falência; (iii) possuam todas as licenças relativas ao empreendimento imobiliário válidas e em vigor; e (iv) não tenham tido resultados financeiros negativos nos últimos três exercícios sociais. Para fins de esclarecimento, a aquisição de ativos, bens e/ou direitos por meio de participações societárias dependerá de prévia autorização da Emissora;
- (i) realização, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de operações com suas partes relacionadas, exceto (a) por adiantamentos, mútuos ou qualquer tipo de pagamento realizado entre a

Devedora, os Fiadores e suas controladas e desde que tais operações sejam realizadas para fins de aporte de capital nos Fiadores pessoa jurídica e/ou em suas controladas; (b) pela distribuição de dividendos ou lucros, observado o disposto na Escritura de Emissão; (c) pela realização de operações de corretagem, compartilhamento de custos, despesas e/ou infraestrutura entre a Devedora, os Fiadores pessoa jurídica e qualquer de suas controladas, ou (d) outorga de garantias em favor de controladas da Devedora, em qualquer dos casos das alíneas (c) e (d), desde que realizadas de acordo com as práticas de mercado usuais para o respectivo tipo de operação e com a finalidade de construção de empreendimentos imobiliários de Controladas dos Fiadores;

- (j) o não cumprimento dos Requisitos de Emissão em até 30 (trinta) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures;
- (k) alteração do controle da Devedora e/ou dos Fiadores, quando pessoa jurídica, direto ou indireto sem anuência expressa da Emissora em relação à continuidade da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (l) caso a Devedora preste aval ou fiança em favor de terceiros, exceto se (i) tal operação for realizada nos termos do item (i) acima; ou (ii) tais garantias forem prestadas em favor de controladas da Devedora;
- (m) caso qualquer dos Fiadores, quando pessoa jurídica, contrate empréstimos, financiamentos ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI reunidos em assembleia, exceto se (i) tal operação for realizada nos termos do item (i) acima; ou (ii) tais garantias forem prestadas em favor de controladas da Devedora;
- (n) morte, interdição, prisão ou incapacidade dos Fiadores, quando pessoa física;
- (o) se as obrigações da Devedora previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições pari passu com as demais dívidas da Devedora, incluindo, mas não se limitando a manutenção de Índices Financeiros, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (p) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou por suas controladas diretas ou indiretas, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou por suas controladas, conforme o caso, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (q) se houver qualquer decisão administrativa, arbitral ou judicial, deferimento de medida liminar ou concessão de medida cautelar que afete o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, desde que não revertida através de medidas cabíveis no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado de sua citação/intimação;

- (r) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora e/ou dos Fiadores;
- (s) existência, contra a Emissora, os Fiadores e/ou qualquer de suas controladas, de sentença condenatória ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a: (a) emprego de trabalho escravo ou infantil; (b) proveito criminoso da prostituição; ou (c) crimes ambientais, ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea (c), os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Devedora, pelos Fiadores e/ou por qualquer de suas controladas, de medidas judiciais que tenham suspenso ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral;
- (t) se for constatado (i) contaminação do solo; (ii) qualquer restrição de uso; ou (iii) não cumprimento, pela Devedora, de exigências estabelecidas por órgão competente, incluindo restrições/descumprimentos relacionados a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize a, ou diminua a eficiência na realização da, construção e/ou reforma nos Empreendimentos Imobiliários e/ou, ainda, venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias as atividades desenvolvidas pela Devedora nos Empreendimentos Imobiliários;
- (u) limitação ou ausência de manutenção por qualquer período, enquanto durar a Operação, do acesso do *Servicer* ao sistema referente ao Espelho de Cobrança, conforme definido nos Documentos da Operação;
- (v) caso as obras dos projetos (i) Tonino Lamborghini (com conclusão prevista para março de 2026), (ii) Aurora (com conclusão prevista para setembro de 2024); (iii) Santé (com conclusão prevista para março de 2025); (iv) Ilhas Marianas (com conclusão prevista para setembro de 2023); (v) Solaia (com conclusão prevista para fevereiro de 2026); e (vi) “L’atelier” (com conclusão prevista para janeiro de 2027), permaneçam interrompidas por mais de 60 (sessenta) dias, ou apresentem atraso no cronograma de obras superior a 15% (quinze por cento);
- (w) qualquer protesto de títulos contra a Devedora, Fiadores ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, ou se estes forem negativados em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e que não seja(m) devidamente sustado(s) ou levantado(s) por medida judicial ou extrajudicial em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo protesto ou negativação;
- (x) sentença condenatória em primeira instância relacionada a qualquer demanda judicial ou administrativa, contra a Devedora, Fiadores ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e que, a critério da Debenturista, possa colocar em risco as garantias eventualmente constituídas e/ou o cumprimento de obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (y) caso exista qualquer procedimento administrativo ou judicial envolvendo a Devedora, os Fiadores ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção; e
- (z) descumprimento de limites e índice financeiro relacionados a seguir, calculados com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas da Devedora, e verificados semestralmente pela Emissora, com base nos dois meses de junho e dezembro, em até 3 (três) Dias Úteis antes da Data de Pagamento, do mês subsequente da divulgação da informação, observado o disposto na Cláusula 8.1, item (i.a) acima, sendo a primeira apuração com base no exercício social encerrado em 30 de junho de 2022 (“Índice Financeiro”):

(A) caso o índice obtido pela razão entre (1) a Dívida Líquida; e (2) o Patrimônio Líquido Contábil da Devedora, seja igual ou superior a 1,0.

Sendo que:

“Dívida Líquida”: soma de todas as dívidas onerosas, contraídas com instituições financeiras ou não, subtraída das disponibilidades (somatório de caixa e aplicações financeiras de curto prazo com vencimento em até 90 (noventa) dias);

“Patrimônio Líquido Contábil”: patrimônio líquido contábil da Devedora, apurado anualmente por empresa das empresas de auditoria independente a seguir: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Deloitte e/ou Ernst Young.

7.4. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures previstos na Cláusula 7.3 acima, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, da ocorrência de referido Evento de Vencimento Antecipado, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para que seja deliberada a orientação a ser adotada pela Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação a tais eventos.

7.5. Caso a deliberação seja no sentido de declarar o vencimento antecipado dos CRI, ocorra quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.2 acima ou ainda, caso a referida assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, a Devedora e/ou os Fiadores deverão realizar o pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for deliberado o vencimento antecipado ou da data em que a assembleia dos titulares dos CRI deveria ocorrer em relação aos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.3 acima ou da data em que ocorrer o evento listado na Cláusula 7.2 acima, da totalidade dos CRI em circulação, com o seu cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo devedor do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do resgate antecipado total e eventuais encargos devidos e não pagos, além do prêmio, nos termos da Cláusula 10.4 da Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de a Devedora não efetuar o pagamento aqui previsto dentro do prazo aqui estabelecido, sobre os valores não pagos incidirão os Encargos Moratórios.

7.6. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma

considerado a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3 da tabela vigente.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.1.1. O referido relatório mensal deverá incluir o acompanhamento da Razão Mínima de Garantia Recebíveis e da Razão Mínima de Garantia AF e, no mínimo, o conteúdo constante no Anexo 32 II da Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada, devendo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

8.1.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.1.1 supra.

8.2. A Emissora se obriga a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

8.2.1. A Emissora se obriga, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; (iii) informar ao Agente Fiduciário; a ocorrência de quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência; (iv) administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras; (v) enviar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; (vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) 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, incluindo, mas não se limitando a ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento; (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM; (viii) 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; (ix) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; (x) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI; e (xi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

8.3. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser

solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, de acordo com as informações disponibilizadas: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores Profissionais, nos termos do Anexo III art. 11 §2º do Código Anbima de melhores práticas de oferta pública.

8.4. A Emissora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário, dentro de 10 (dez) Dias Úteis após realizados os cálculos, pela Securitizadora, dos índices financeiros, previstos na cláusula 11.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, cópia do resultado da verificação dos índices financeiros.

8.5. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.6. A Emissora neste ato declara que:

8.6.1. Com relação a si:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;
- (c) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (d) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (e) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (g) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (h) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos; e
- (i) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

8.6.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- (a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (b) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (c) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (d) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;
- (e) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais,

personais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização; e

- (h) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.

8.6.3. Quanto à Emissão:

- (a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;
- (c) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (d) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (e) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (f) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (g) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta Restrita;
- (h) analisou e divulgou, na forma do Anexo VII eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e
- (i) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

8.7. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA NONA - GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

9.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, contarão com as seguintes garantias, conforme aplicável:

- (a) Fiança;

- (b) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (c) Alienações Fiduciárias de Imóveis;
- (d) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; e
- (e) Fundo de Reserva.

9.2. Fiança. Os Fiadores constituíram-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, como devedores e cada qual como principal pagador dos Créditos Imobiliários.

9.2.1. Os Fiadores declararam terem se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da Fiança. Ainda, os Fiadores renunciaram expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos 333 - parágrafo único, 364, 366, 821, 827, 829 - parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, e do artigo 595 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida.

9.2.1.1. Os Fiadores estarão obrigados em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, bem como por adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou da execução de outras garantias fidejussórias eventualmente prestadas no âmbito dos Documentos da Operação.

9.2.2. Os Fiadores poderão ser demandados até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas. A Fiança extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas.

9.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis. A cessão fiduciária de recebíveis titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora e/ou pelas demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, originados por contratos de compra e venda de unidades autônomas celebrados entre a Devedora e/ou demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, pertencentes a empreendimentos performados e/ou não performados, localizados nas cidades nas quais as mesmas possuam atuação comercial, notadamente no estado de Santa Catarina, cuja soma dos saldos devedores trazidos a valor presente pela Taxa DI acrescida de uma sobretaxa equivalente a 3,85% (três virgula oitenta e cinco) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, corresponde a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor não amortizado do CRI desde a Data da Emissão até a Data de Vencimento das Debêntures ("Razão Mínima de Garantia Recebíveis"), mediante a celebração de *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente), em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

9.4. Alienações Fiduciárias de Imóveis. A alienação fiduciária (i) do imóvel objeto da matrícula nº 37.653, do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, localizado na cidade de Balneário Camboriú; e (ii) e do imóvel objeto da matrícula nº 193.973 do 8º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba/PR, localizado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, através de *Escritura Pública de Constituição de Garantia Real de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* ("Alienações Fiduciárias de Imóveis" e "Escrituras de Alienação Fiduciária" respectivamente).

9.5. Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis: A promessa de alienação fiduciária, exclusivamente

das futuras unidades autônomas objeto de Cessão Fiduciária de Recebíveis, dos empreendimentos Aurora, Ilhas Marianas, Tonino Lamborghini e Santé, cujas matrículas-mãe são, respectivamente as matrículas nºs 19.856, 55.998 e 22.482, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, e nº 111.435 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, localizados na cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina. Tal promessa de alienação fiduciária se constituirá, formalmente, em Alienação Fiduciária de Imóveis, quando da obtenção do Habite-se dos empreendimentos supramencionados, nos termos do modelo de *Escritura Pública de Constituição de Garantia Real de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, conforme Anexo IX a Escritura de Emissão de Debêntures (“Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis”).

9.6. Fundo de Reserva. Não obstante as demais garantias descritas acima, a Emissora constituirá um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado em garantia às Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Debêntures em montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) desde a Data da Emissão até o data de Vencimento das Debêntures.

9.7. Inadimplemento das Obrigações Garantidas

9.7.1. Sempre que houver qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá acessar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o referido pagamento.

9.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, pela utilização dos recursos do Fundo de Reserva pela Emissora para complementar o pagamento de Obrigações Garantidas inadimplidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor estipulado na Cláusula 9.5 acima, (“Reserva Mínima”), e caso os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado não sejam suficientes para recomposição, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Devedora e os Fiadores estarão obrigados a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

9.7.3. Mensalmente, em 02 (dois) Dias Úteis após o recebimento do relatório mensal, conforme previsto na Cláusula 3.2.1.3 item “vii” da Cessão Fiduciária de Recebíveis, sendo o prazo máximo para calcular a Razão Mínima de Garantia Recebíveis, conforme definido e previsto na Cláusula 3.9 da Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Emissora verificará se os recursos do Fundo de Reserva são inferiores à Reserva Mínima e, em caso positivo, notificará a Emissora conforme previsto abaixo.

9.7.4. A recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora e/ou pelos Fiadores, na forma prevista na Cláusula 9.7.2 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Devedora e/ou os Fiadores deverão recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora e/ou pelos Fiadores para a Conta do Patrimônio Separado no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação. Caso a Devedora e/ou os Fiadores não depositem o montante necessário para a recomposição da Reserva Mínima do Fundo de Reserva, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.7.5. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento

ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

9.7.5.1. Todos os valores restantes no Fundo de Reserva após a liquidação integral dos CRI e pagamento integral das Obrigações Garantidas deverão ser revertidos à Devedora, mediante transferência para Conta de Livre Movimentação, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos.

9.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive no que diz respeito à possibilidade de a Fiança ser excutida prévia ou posteriormente à excussão das demais Garantias, independentemente de concordância de qualquer garantidora ou fiador. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se excutir as demais.

9.9. De acordo com o art. 49, §3º, da Lei nº 11.101, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e as Alienações Fiduciárias de Imóveis não se submetem aos efeitos da recuperação judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

10.1. Na forma do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103-22, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias, sobre as Contas Vinculadas e sobre a Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Reserva.

10.2. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI.

10.3. Na forma do artigo 26 da Medida Provisória nº 1.103-22, os Créditos Imobiliários, as Garantias, as Contas Vinculadas e a Conta do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

10.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia de via original da Escritura de Emissão de Debêntures tão logo efetivado o seu registro pela Devedora na junta comercial competente, e da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem do Crédito Imobiliário, bem como dos demais Documentos da Operação, serão de responsabilidade da Instituição Custodiante;

c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma:

c.1) à Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora dos valores devidos; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias, com base nas informações fornecidas pelo Servicer no âmbito do espelhamento da cobrança;

c.2) à Devedora: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; (ii) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade dos devedores dos direitos creditórios cedidos pela Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessas tarefas, assim que solicitadas pela Emissora.

10.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

10.6. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.7. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 10.6 acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

10.7.1. A Taxa de Administração deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, na mesma data, até o resgate total dos CRI.

10.7.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IGP-M, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

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

(a) Despesas do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas diretamente pela Devedora, ou por quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, incluindo a Taxa de Administração da Emissora, caso esta não tenha sido paga pela Devedora;

- (b) Recomposição do Fundo de Reserva, caso não tenha sido recomposto com recursos próprios da Devedora;
- (c) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (d) Remuneração dos CRI;
- (e) Amortização de Principal dos CRI, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo II a este Termo de Securitização, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- (f) Liberação do saldo restante para as Fiduciárias.

10.9. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida na Cláusula 10.8 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

11.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara:

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias, a Escritura de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação das garantias e da emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais. Por fim, segundo convencionado pelas partes nos Contratos de Garantia, os Imóveis

alienados fiduciariamente e os recebíveis cedidos fiduciariamente poderão ser, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Cessão Fiduciária de Recebíveis das Alienações Fiduciárias de Imóveis, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;
- (viii) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404 e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM nº 17/21, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ix) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM nº 17/21, conforme Anexo VII; e
- (x) que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo VI.

11.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) acompanhar e monitorar as Garantias com base nos relatórios disponibilizados pelo Servicer;
- (iii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (iv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- (v) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (vi) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer

outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;

- (vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (x) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- (xi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xiii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;
- (xv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;
- (xvi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xviii) disponibilizar aos titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

- (xix) fornecer à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o **caput** do art. 17 da MP 1.103 ou à Instituição Custodiante, conforme aplicável; ;
- (xx) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- (xxi) fornecer à Emissora termo de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;
- (xxii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM nº 17/21;
- (xxiii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM nº 17/21, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xxiv) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, 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;
- (xxv) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- (xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e incisos da Resolução CVM nº 17/21, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas nos incisos do artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21.

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

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

11.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Quarta abaixo, como remuneração: (i) à título de implantação a parcela única no valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos

reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data da primeira integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas trimestrais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), cujo valor anual corresponde a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes; e (iii) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a ser paga todo dia 30 de julho e 30 de janeiro de cada ano, sendo a primeira devida em 30 de julho de 2022 referente a primeira verificação e a segunda em 30 de janeiro de 2023 e assim sucessivamente. Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor indicado no inciso (ii) acima será devido a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.4.1. A remuneração definida na Cláusula 11.4 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

11.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 11.4 acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.4.3. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

11.4.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), 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.

11.4.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.4.6. A remuneração referida na Cláusula 11.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Quarta abaixo.

11.4.7. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Securitizadora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, prazos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às hipóteses de Recompra Compulsória e/ou Facultativa, integral ou parcial, e/ou resgate antecipado e/ou Liquidação do Patrimônio Separado e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.8. A remuneração prevista na Cláusula 11.4 acima não inclui as despesas incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, sendo o prazo de 05 (cinco) Dias Úteis para pagamento das despesas incorridas ao Agente Fiduciário.

11.4.9. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares de CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente previamente aprovadas e suportadas pelos titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.4.10. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

11.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção,

ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos titulares de CRI, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

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

11.6.1. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 11.6 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 11.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

11.8.1. Juntamente com a comunicação do item 11.8 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM nº 17/21.

11.9. Os titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do Artigo 3º, caput da Resolução CVM nº 17/21.

11.10. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora com relação às obrigações pecuniárias da presente Emissão, nos termos do item 12.5 abaixo, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias, pelas Contas Vinculadas e pela Conta do Patrimônio Separado, conforme disposto na Cláusula 11.3 acima, promovendo a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral dos titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

12.2. Em até 2 (dois) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Terceira abaixo, e na Medida Provisória nº 1.103-22.

12.3. A Assembleia Geral dos titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, instituição liquidante, bem como sua remuneração, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

12.4. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada mediante uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, atentando-se ao disposto na Cláusula 16 abaixo, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

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

I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou

II - caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.4.2. Nas hipóteses previstas no item 12.4.1 acima, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

12.5. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Geral dos titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme itens 12.1 a 12.3 acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou
- c) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

12.6. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora convocará Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma da Cláusula 16 do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos

presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da Medida Provisória nº 1.103-22.

12.7. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos Investidores, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

12.8. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou
- (b) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Geral convocada nos termos da lei, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação, mediante transferência da CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares de CRI. Neste caso, a CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos titulares de CRI.

12.8.1. O Agente Fiduciário, deverá fornecer à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 17 da Medida Provisória nº 1.103-22 ou à Instituição Custodiante, conforme aplicável. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “b” da Cláusula 12.7 acima, os titulares de CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos titulares do CRI com relação à cobrança das referidos Créditos Imobiliários derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

12.9. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorrerem nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

13.1. Os titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI.

13.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI, observados os respectivos quóruns de deliberação,

deliberar, dentre outros, sobre:

- a) a substituição do Agente Fiduciário;
- b) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;
- c) a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização;
- e) a modificação das características atribuídas aos CRI; e
- f) a inclusão e/ou substituição de recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

13.3. A Assembleia Geral dos titulares de CRI poderá ser convocada:

- a) pela Emissora;
- b) pelo Agente Fiduciário; ou
- c) por titulares de CRI representantes de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. A convocação da Assembleia Geral dos titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado na forma da Cláusula 16 do Termo de Securitização,, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 1 (um) Dia Útil depois da sua ocorrência. Sendo assim a primeira convocação publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito), sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

13.5. À presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) os diretores da Emissora;
- b) ao Agente Fiduciário;
- c) ao titular de CRI eleito pelos titulares de CRI presentes; ou
- d) à pessoa designada pela CVM.

13.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.7 abaixo, a Emissora e/ou os titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.8. Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por

titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira e segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 13.9 abaixo.

13.8.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404.

13.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos titulares de CRI, deverão ser considerados apenas os CRI em Circulação. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

13.10. As deliberações tomadas pelos titulares de CRI em Assembleias Gerais de titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de titulares de CRI.

13.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos titulares de CRI a que comparecem todos os titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.12. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Escriturador, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos titulares de CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe

causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

- c) as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsas à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Pública Restrita, incluindo as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- d) as despesas com publicações, em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 11.4.7 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde que aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou pelos titulares dos CRI;
- e) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente ou puderem ser a eles atribuídos como de sua responsabilidade, nos termos dos Documentos da Operação;
- g) as despesas previstas na Cláusula 11.4 e subitens acima, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;
- h) as despesas incorridas pela Emissora com a depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
- i) as despesas pela prestação de serviços do Servicer com o espelhamento da cobrança e monitoramento da garantia; e
- j) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de

responsabilidade do Patrimônio Separado.

14.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Medida Provisória nº 1.103-22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.3. Observado o disposto nos itens 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos titulares de CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e,
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

14.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.4. Em razão do disposto na alínea “b” do item 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

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

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e

sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

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

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

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

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

10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).

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

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

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas

de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

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

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

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

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

(ii) IOF

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

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

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de comunicado, no jornal “O Estado de São Paulo”, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.habitasec.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na Resolução CVM nº 60/21, a Medida Provisória nº 1.103-22 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

16.2. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornal acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.habitasec.com.br>) o referido edital de convocação, conforme Medida Provisória nº 1.103-22, Resolução CVM nº 60/21 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

16.3. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

16.4. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo e aditar o presente instrumento sem necessidade de assembleia geral.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - FATORES DE RISCO

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Fiadores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

a) Política econômica do Governo Federal.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores 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 as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

b) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

c) 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 da Devedora e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente e a qualidade da presente Emissão.

d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

f) Efeitos de Pandemia.

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pela Devedora, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta Restrita quanto o horizonte de investimento dos Titulares de CRI, caso a Oferta Restrita se efetive. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de

imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation emitido por World Health Organization).

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

g) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

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

h) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

i) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares de CRI.

j) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, as Contas Vinculadas e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

k) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

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

m) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora.

Os CRI são lastreados pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

n) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

o) Riscos Financeiros.

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

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

A ocorrência de qualquer evento de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total ou parcial da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

q) Risco de Integralização dos CRI com Ágio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas Amortizações Extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor 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 mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

r) 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 através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

s) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

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

t) Risco em Função da Dispensa de Registro.

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

u) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos titulares de CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os relatórios a serem colocados à disposição dos titulares de CRI, nos termos do item 8.2 acima, conterão informações a serem prestadas pelo Servicer, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo Servicer.

v) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

w) Restrição à negociação.

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, ficando sua

negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante o disposto no art. 48, § 3º, da Lei nº 11.101 e a constituição do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Cabe salientar que a Emissora não possui empregados. O objetivo é evitar que a Emissora gere contingências trabalhistas ou previdenciárias. Neste sentido, todos os serviços necessários para o funcionamento da Emissora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores, consultores jurídicos, ou pelos seus administradores estatutários.

A MP 1.103 afastou a possibilidade de impacto dos créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. No entanto, caso a MP 1.103 não seja convertida em lei até 15 de maio de 2022, ou tenha sua vigência prorrogada, os riscos descritos acima não estarão afastados.

y) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA, AOS FIADORES E ÀS FIDUCIANTES

z) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter

um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

aa) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Debêntures que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

bb) Ações da Embraed Edificações acima do *threshold* estabelecido para fins de Auditoria Legal:

Através de auditoria legal (*due diligence*) para fins da Oferta Restrita dos CRI, foi verificada a existência de ações judiciais da Embraed Edificação com valor de causa acima do *threshold* estabelecido, totalizando 11 (onze) ações com valores de causa acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), das quais 3 (três) possuem valores de causa acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). As referidas ações possuem natureza cível (ações de rescisão contratual, cobrança de honorários de corretagem e ações de indenização), sendo que os 3 (três) processos com valores acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) são Ações Cíveis Públicas, com o objeto de indenização por danos ambientais decorrentes da construção de empreendimentos imobiliários. Apesar das referidas ações não guardarem relação direta com quaisquer dos imóveis dados em garantia no âmbito da Operação, a condenação pode acarretar na redução da capacidade econômica da Embraed Edificações.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

cc) Risco de Insuficiência da garantia real imobiliária.

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

dd) Risco de não constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis e da Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis.

Na presente data, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e a Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontram devidamente constituídas e exequíveis na medida em que as Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis não foram registradas nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

ee) Reforço ou substituição das Garantias.

Nos termos dos Contratos de Garantia, na hipótese da garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora e as Fiduciárias deverão substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado nos Contratos de Garantia.

ff) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

gg) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES

19.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92 Jardim Paulista, São Paulo – SP
CEP 01451-000

At.: Rodrigo Faria Estrada / Gerência de Backoffice

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

Tel.: (11) 3074-4900

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 São Paulo – SP

CEP 04534-004

At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Lodi de Oliveira

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

Tel.: (21) 3514-0000

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

20.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

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

20.4. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

20.5. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

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

20.7. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

20.8. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer

responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

22.1. Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 28 de abril de 2022.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(página de assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 331ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 28 de abril de 2022)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor

Nome: Renata Aparecida Martins Gonçalves
Cargo: Procuradora

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

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

Nome: Alexandra Martins Catoira
RG: 44.074.192-0
CPF: 362.321.978-95

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques
CNH: 256627548
CPF: 127.343.757-88

ANEXO I

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 001, SÉRIE EMBVI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 28/04/2022			
SÉRIE	EMBVI	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132 – parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/ME: 09.222.901/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Brasil, nº 3.313							
COMPLEMENTO	sala 9A-1	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC	CEP	88330-063
4. TÍTULO							
Instrumento Particular de Escritura da 6ª (sexta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A. (“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”)							
5. VALOR ATUALIZADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) que representa a totalidade dos créditos imobiliários oriundos de 50.000,00 (cinquenta mil) Debêntures, de titularidade da Emissora.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
NOME DO EMPREENDIMENTO		“EDIFÍCIO AURORA”					
ENDEREÇO		Avenida Atlântica, 4438					
CEP		88330-183	CIDADE	Balneário Camboriú		UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		2º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú/SC					
MATRÍCULA		19.856					

NOME DO EMPREENDIMENTO	“ILHAS MARIANAS”					
ENDEREÇO	Avenida Normando Tedesco, esquina com Rua 4300, Centro					
CEP	88330-123	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC	
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú/SC					
MATRÍCULA	55.998					
NOME DO EMPREENDIMENTO	“EDIFÍCIO SANTÉ RESIDENCE”					
ENDEREÇO	Rua João Francisco dos Santos, 100					
CEP	88330-030	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC	
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	1º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú/SC					
MATRÍCULA	111.435					
NOME DO EMPREENDIMENTO	“TONINO LAMBORGHIN RESIDENCES BALNEÁRIO CAMBORIÚ”					
ENDEREÇO	Rua 4.600, 100					
CEP	88330-012	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC	
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú/SC					
MATRÍCULA	22.482					
NOME DO EMPREENDIMENTO	“L’ATELIER”					
ENDEREÇO	Avenida Nereu Ramos, esquina com Rua 267, 55					
CEP	88.220-970	CIDADE	Itapema	UF	SC	
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	Registro de Imóveis de Itapema/SC					
MATRÍCULAS	17.912, 31.176 e 22.046					
NOME DO EMPREENDIMENTO	“SOLAIA”					
ENDEREÇO	Quadra D, Vila Bosque					
CEP	NA	CIDADE	Maringá	UF	PR	

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá/PR
MATRÍCULAS	26.862, 3.718, 8.431, 26.861, 13.579, 6.944, 8.534, 9.815, 34.572, 1.199 e 83.569, 83.544, a serem unificadas, uma vez que a incorporação ainda não foi averbada.
7. CONDIÇÕES ORIGINAIS DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	É o número de dias contados entre a data de emissão desta CCI até a Data de Vencimento Final descrita no item abaixo.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, ou o seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso.
7.5. PRAZO TOTAL	1.460 (mil, quatrocentos e sessenta) dias.
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL DAS DEBÊNTURES	27 de abril de 2026.
7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.8. PAGAMENTO ANTECIPADO	As Debêntures, representadas pela CCI, poderão ser parcial ou integralmente amortizadas e/ou resgatadas, conforme o caso, antes do vencimento final da CCI, conforme definido na Cláusula Décima da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS:	O pagamento da amortização será semestral, e o pagamento da remuneração será mensal, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.10. PRIMEIRO PAGAMENTO DE JUROS:	26 de maio de 2022.
7.11. PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO:	26 de outubro de 2022.

8.GARANTIAS	Não há, entretanto os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias Fidejussórias e as Garantias Reais.
9. LOCAL DE PAGAMENTO	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.

ANEXO II

Tabela de Amortização

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 331ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 331ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	28/04/2022	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00		
1	27/05/2022	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	28/06/2022	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	27/07/2022	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	29/08/2022	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	27/09/2022	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	27/10/2022	R\$43.750.000,00	R\$875,00	12,5000%	Sim
7	29/11/2022	R\$43.750.000,00	R\$875,00	0,0000%	Sim
8	27/12/2022	R\$43.750.000,00	R\$875,00	0,0000%	Sim
9	27/01/2023	R\$43.750.000,00	R\$875,00	0,0000%	Sim
10	28/02/2023	R\$43.750.000,00	R\$875,00	0,0000%	Sim
11	28/03/2023	R\$43.750.000,00	R\$875,00	0,0000%	Sim
12	27/04/2023	R\$37.500.000,00	R\$750,00	14,2857%	Sim
13	29/05/2023	R\$37.500.000,00	R\$750,00	0,0000%	Sim
14	27/06/2023	R\$37.500.000,00	R\$750,00	0,0000%	Sim
15	27/07/2023	R\$37.500.000,00	R\$750,00	0,0000%	Sim
16	29/08/2023	R\$37.500.000,00	R\$750,00	0,0000%	Sim
17	27/09/2023	R\$37.500.000,00	R\$750,00	0,0000%	Sim
18	27/10/2023	R\$31.250.000,00	R\$625,00	16,6667%	Sim
19	28/11/2023	R\$31.250.000,00	R\$625,00	0,0000%	Sim
20	27/12/2023	R\$31.250.000,00	R\$625,00	0,0000%	Sim
21	29/01/2024	R\$31.250.000,00	R\$625,00	0,0000%	Sim
22	27/02/2024	R\$31.250.000,00	R\$625,00	0,0000%	Sim
23	27/03/2024	R\$31.250.000,00	R\$625,00	0,0000%	Sim
24	29/04/2024	R\$25.000.000,00	R\$500,00	20,0000%	Sim
25	28/05/2024	R\$25.000.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
26	27/06/2024	R\$25.000.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
27	29/07/2024	R\$25.000.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
28	27/08/2024	R\$25.000.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
29	27/09/2024	R\$25.000.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
30	29/10/2024	R\$18.750.000,00	R\$375,00	25,0000%	Sim
31	27/11/2024	R\$18.750.000,00	R\$375,00	0,0000%	Sim
32	27/12/2024	R\$18.750.000,00	R\$375,00	0,0000%	Sim
33	28/01/2025	R\$18.750.000,00	R\$375,00	0,0000%	Sim
34	27/02/2025	R\$18.750.000,00	R\$375,00	0,0000%	Sim
35	27/03/2025	R\$18.750.000,00	R\$375,00	0,0000%	Sim
36	29/04/2025	R\$12.500.000,00	R\$250,00	33,3333%	Sim
37	27/05/2025	R\$12.500.000,00	R\$250,00	0,0000%	Sim
38	27/06/2025	R\$12.500.000,00	R\$250,00	0,0000%	Sim
39	29/07/2025	R\$12.500.000,00	R\$250,00	0,0000%	Sim
40	27/08/2025	R\$12.500.000,00	R\$250,00	0,0000%	Sim
41	29/09/2025	R\$12.500.000,00	R\$250,00	0,0000%	Sim
42	28/10/2025	R\$6.250.000,00	R\$125,00	50,0000%	Sim
43	27/11/2025	R\$6.250.000,00	R\$125,00	0,0000%	Sim
44	29/12/2025	R\$6.250.000,00	R\$125,00	0,0000%	Sim
45	27/01/2026	R\$6.250.000,00	R\$125,00	0,0000%	Sim
46	27/02/2026	R\$6.250.000,00	R\$125,00	0,0000%	Sim
47	27/03/2026	R\$6.250.000,00	R\$125,00	0,0000%	Sim
48	28/04/2026	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO III

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora e distribuidora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 331ª Série da sua 1ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto, com OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 331ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado nesta data.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 27 de agosto de 2001.

São Paulo, 28 de abril de 2022.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor

Nome: Renata Aparecida Martins Gonçalves
Cargo: Procuradora

ANEXO IV

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 331ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, declara que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 28 de abril de 2022.

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

Nome: Nilson Raposo Leite

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procurador

Cargo: Procuradora

ANEXO V

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, firmado em 28 de abril de 2022 (“Escritura de Emissão de CCI”), pelo qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 01 (“CCI”), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 331ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 28 de abril de 2022 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme cláusula décima do Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Medida Provisória nº 1.103-22, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, lhe foi entregue para custódia e uma versão digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, encontram-se registrado e custodiada, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

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

São Paulo, 28 de abril de 2022.

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

Nome: Nilson Raposo Leite

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procurador

Cargo: Procuradora

ANEXO VI

Outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora com participação do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 291
Volume na Data de Emissão: R\$ 95.857.000,00	Quantidade de ativos: 95857
Data de Vencimento: 20/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Fiança; Fundo de Despesas; Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 184	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 10200
Data de Vencimento: 19/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.500.000,00	Quantidade de ativos: 14500
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Constituem garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel de matrícula 32.508 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, (ii) Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE pela Chemin Participações S.A, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis pela SPE dos Recebíveis decorrentes do Empreendimento e da exploração comercial de suas unidades autônomas, (iv) Aval pela Chemin Participações S.A. e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 28/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Novo documento incluído: - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel Brava Garden, devidamente registrada no RGI competente; - Cópia digitalizada de todos os aditamentos aos Instrumentos de Compra e Venda, renegociações,	

cessões e distratos; - Verificação da Razão LTV, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Verificação da razão mínima de garantia, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia dos (a) Relatórios do Anexo I do Contrato de Monitoramento e Espelhamento; (b) as informações da carteira de recebíveis contendo todas as informações históricas, presentes e futuras de cada contrato, a saber: identificação e dados do projeto, identificação do contrato, datas de vencimento das parcelas, datas de pagamentos e valores pagos ou a receber históricos e futuros, e c) outras informações sobre os Recebíveis; - Cópias das Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas (RTDR Part) do exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como os Índices Financeiros calculados e devidamente verificados pela Securitizadora; - Cópia digitalizada de todos os aditamentos aos Instrumentos de Compra e Venda, renegociações, cessões e distratos; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures, constando a Debenturista; e - Cópia da Escritura Pública, nos moldes do Anexo V da Cessão Fiduciária.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos da AF; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 06/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 249	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 06/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 250	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.500.000,00	Quantidade de ativos: 82500
Data de Vencimento: 30/04/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 99.500.000,00	Quantidade de ativos: 99500
Data de Vencimento: 20/07/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciárias de Imóvel; e (ii) Fiança.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Coobrigação da Cedente.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 266	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Liquidez.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 286	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.668.000,00	Quantidade de ativos: 60668
Data de Vencimento: 25/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Constituem garantias da Emissão: (i) Fiança pela BWP Díase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Reserva e Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 287	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 29/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Fiança outorgada pelos senhores Eduardo Antônio Sahadi Ditolvo e Júlio César da Silveira Lemos e (iii) Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.831.000.000,00	Quantidade de ativos: 72831
Data de Vencimento: 10/03/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fiança.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 306	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 308	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.897.000,00	Quantidade de ativos: 11897
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo Devedor; (v) Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 309	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.103.000,00	Quantidade de ativos: 18103
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo Devedor; (v) Regime Fiduciário

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 310	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.680.000,00	Quantidade de ativos: 55680
Data de Vencimento: 20/02/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de imóvel; (iv) Cessão de Créditos Imobiliários.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 19/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 326	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 23/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iv) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 327	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 23/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iv) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 328	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 23/04/2025	

Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iv) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 330	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.300.000,00	Quantidade de ativos: 20300
Data de Vencimento: 10/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 10/04/2025	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Relatório de rating (vigência 2022) devidamente atualizado. - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Cedente e memória de cálculo do índice financeiro ref. aos exercícios de 31/12/2018, 31/12/2019 e 31/12/2020, para fins de verificação, pela Securitizadora, do atendimento ou não do índice financeiro, nos termos da deliberação em AGT de 17/07/2020; e - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Cedente e memória de cálculo do índice financeiro ref. aos exercícios de 31/12/2021.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social de 2016 a 2019, conforme cláusula 8.2 (b.i) do Termo de Securitização. - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022, contendo a verificação do índice mínimo de garantia.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º	

Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 10/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Apólice de Seguro renovada Partage I e II; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Partage Empreendimentos S.A. (Consolidada com a XPAR) e da Triage Empreendimentos e Participações S.A., acompanhada da abertura das dívidas e financiamentos por banco e operação, bem como cronograma de amortização da dívida aberta por operação, referente aos anos de 2019 e 2020; - Relatório gerencial para acompanhamento da ocorrência de qualquer condição suspensiva, caso haja e, Planilha indicando o valor dos créditos imobiliários representados integralmente pelas CCI e a data em que foram depositados na Conta Centralizadora; e - Relatório de Gestão, contendo a verificação do Índice de Cobertura, referente aos meses de outubro de 2021 a fevereiro de 2022; No que se refere a AGT de 22/10/2019 resta pendente: - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (Partage I para exclusão do imóvel em garantia), constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019. No que se refere a AGT de 03/02/2020 resta pendente: - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, devidamente assinado; e - 2º Aditamento à Emissão de CCI, devidamente assinada.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes Contratos de Locação Lastro; (ii) Fiança prestada pela Partage Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do Contrato de Cessão; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóvel Partage objeto das matrículas 138.652, 138.656 a 138.658, 185.114 a 185.116; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóvel Pratapar objeto da matrícula nº 162.178; (v) Alienação Fiduciária Imóvel Vinpar objeto da matrícula nº 176.471, 176.472, 176.474; (vi) Cessão Fiduciária de direitos creditórios que sobejarem eventual excussão da Alienação Fiduciária Imóvel Partage ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Partage"); (vii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação Garantia; Adicionalmente, na ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 8.7 do Termo de Securitização, a Cedente deverá constituir garantia adicional correspondente à (i) Carta de Fiança Bancária, contratada em alternativa à constituição do Cash Colateral, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária; e/ou (ii) Cash	

Colateral, em alternativa à contratação da Carta de Fiança Bancária, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 111	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 30/06/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 25/07/2022	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus; (iii) Fiadores, representados por três pessoas físicas, que garantem o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 29/09/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Alienações Fiduciárias de Imóveis sobre imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus; Fiadores, sendo estes 5 pessoas físicas, assumindo a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante, apurado mensalmente, equivalente a 3 parcelas de Juros Remuneratórios e 6 meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 120	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do LTV e em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado; - Laudo de Avaliação dos imóveis em garantia, de acordo com as normas técnicas ABNT, prevendo o valor de venda forçadas e com data base até o terceiro mês imediatamente anterior à Verificação do LTV; - Apólice de Seguro endossada a Securitizadora com cobertura de perda de receitas/lucros cessantes e seguro patrimonial dos imóveis, renovada em 18 de junho de 2021; - Verificação do índice de alavancagem máxima. OBS: Waiver para descumprimento dos índices referente aos períodos de junho e dezembro de 2021.	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos	

Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 121ª da 1ª Emissão da Habitasec.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 121

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00

Quantidade de ativos: 17000

Data de Vencimento: 10/06/2026

Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do LTV e em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado; - Laudo de Avaliação dos imóveis em garantia, de acordo com as normas técnicas ABNT, prevendo o valor de venda forçadas e com data base até o terceiro mês imediatamente anterior à Verificação do LTV; - Apólice de Seguro endossada a Securitizadora com cobertura de perda de receitas/lucros cessantes e seguro patrimonial dos imóveis, renovada em 18 de junho de 2021; - Verificação do índice de alavancagem máxima. OBS: Waiver para descumprimento dos índices referente aos períodos de junho e dezembro de 2021.

Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 120ª da 1ª Emissão da Habitasec.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 124

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00

Quantidade de ativos: 60000

Data de Vencimento: 21/01/2029

Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras e balancetes da Devedora e Fiadora, acompanhados de notas explicativas, referente ao exercício social de 2021; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 01, 02, 03 e 04 e a atualização dos Anexo I e II; - Relatório Trimestral comprovando a Destinação dos Recursos das Cédulas, conforme modelo no Anexo VII do Termo de Securitização, referente ao período de Abril a Junho de 2021, julho a outubro de 2021 e novembro a janeiro; OBS: Recebemos os relatórios de destinação de recursos faltantes em 23/02/2022 - pendentes de verificação - Os 4 primeiros aditamentos às CCB de 01 à 04, registrados nos cartórios competentes; e - Os 4 primeiros aditamentos às AF de Quotas de 01 à 04, registrados nos cartórios competentes.

Garantias: (i) o Aval, em cada uma das Cédulas; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, 02, 03 e 04; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas 01, 02, 03 e 04.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 132

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00

Quantidade de ativos: 76000

Data de Vencimento: 16/01/2031

Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia, Fernão Dias e Privalia; - Informações sobre eventuais Novos Direitos Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Relatório de Rating atualizado, com data base em Dezembro de 2020 a junho de 2021 e julho a outubro 2021; e - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos. Período de referência 1º e 2º Semestres de 2021.

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (vi) Fundo de Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 135	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.251.000,00	Quantidade de ativos: 22251
Data de Vencimento: 25/08/2029	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos na forma do Anexo VII, acompanhados dos documentos comprobatórios aplicáveis, tais como cópias dos contratos e das notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais; - Envio dos balancetes, demonstrações de resultados econômicos e fluxo de caixa dos fiadores referente a julho de 2021 a janeiro de 2022; - Envio do Aditamento a Cessão Fiduciária para manter a relação atualizada dos Recebíveis do Anexo III, com as informações referentes aos novos Recebíveis. O referido aditamento deverá ser registrado nos RTDs de SP/SP e Aracaju/SE; - Solicitar esclarecimentos quanto a Recomposição do Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Liquidez e da Razão Mínima de Garantia; - Envio das Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; e - Organograma societário da Cedente de dos Fiadores.	
Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 138	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 10/04/2023	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.600.000,00	Quantidade de ativos: 96000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado, no respectivo período, incluindo cópias dos contratos e notas fiscais no formato "XML", referente ao período de julho à outubro de 2021 e novembro de 2021 a janeiro 2022;	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 30/05/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivado na JUCESP, bem como registrado no RTD de São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 11/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,53% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 161	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Escritura de Debêntures, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021 e novembro 2021 a janeiro 2021, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Incorporadora e Construtora PIBB S.A, constando o registro das debêntures em favor da Securitizadora; - Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Brisas do Quiraz Empreendimentos, aprovando a AF de Imóveis da Beach Riviera, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia do Instrumento de Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças, celebrado entre a MVC e os cessionários que integram os empreendimentos Beach Riveira e Berberly hills;	
Garantias: Serão constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park; (iii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas MVC; (v) Garantia Fidejussória; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 162	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.825.075,07	Quantidade de ativos: 64826
Data de Vencimento: 25/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Apólice de Seguros PMI, com data de emissão a partir de 15.07.2021.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
--	--

Ativo: CRI	
Série: 166	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 30/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 167	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 11/03/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração/Relatório Trimestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de 04.2021 a 09.2021 e 10.2021 a 03.2022; - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos, referente ao 1º e 2º Semestres de 2021; e - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 169	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 28/09/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 171	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos, referente ao exercício que terminou; - Balancete Trimestral (Montreal), referente aos períodos de junho a setembro e outubro a dezembro de 2021; e - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Datas de referência para cumprimento das pendências: 05.2021 a 11.2021.	

Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 173

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00

Quantidade de ativos: 4000

Data de Vencimento: 30/03/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 175

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.600.000,00

Quantidade de ativos: 20600

Data de Vencimento: 30/10/2023

Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Empreendimento Imobiliário. Apenas para caso o Empreendimento Imobiliário fique mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas; - Cópia da Declaração/Relatório de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo IV da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Para casos de recursos destinados para reembolsos, deverá ser enviado Termo de Quitação de Dívida ou Comprovantes de pagamentos, referentes aos reembolsos, referente ao período de Fevereiro a Abril de 2021, Maio a Julho e agosto à outubro de 2021 e novembro de 2021 a janeiro de 2022;

Garantias: Serão constituídas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 176

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00

Quantidade de ativos: 20320

Data de Vencimento: 26/10/2034

Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos, referente ao exercício que terminou; - Balancete Trimestral (Montreal), referente aos períodos de junho a setembro e outubro a dezembro de 2021; e - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Datas de referência para cumprimento das pendências: 05.2021 a 11.2021.

Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 180

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00

Quantidade de ativos: 130000

Data de Vencimento: 23/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a atualização da Relação de Recebíveis, acompanhado das Notificações dando ciência dos devedores dos novos recebíveis. Sem prejuízo do envio da via registrada nos RTD's de Santa Catarina e São Paulo; - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distratos ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas; - Cópia do 1º Aditamento a Cessão Fiduciária, devidamente registrada nos RTDs de São Paulo e Santa Catarina; e - No que se refere a AGT de 23/10/2020 que delibera pelo compartilhamento de garantia da AF de Imóvel mat 27.606 aguardamos (a) aditamento ao Contrato de AF de Imóvel registrado no RGI; (b) cópia da matrícula 27.606 constando a aditamento e o compartilhamento; (c) aditamento à Escritura para fins de alteração do spread; (d) aditamento ao Termo de Securitização para fins de alteração do spread.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 182	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 23/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a atualização da Relação de Recebíveis, acompanhado das Notificações dando ciência dos devedores dos novos recebíveis. Sem prejuízo do envio da via registrada nos RTD's de Santa Catarina e São Paulo; - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distratos ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas; - Cópia do 1º Aditamento a Cessão Fiduciária, devidamente registrada nos RTDs de São Paulo e Santa Catarina; e - No que se refere a AGT de 23/10/2020 que delibera pelo compartilhamento de garantia da AF de Imóvel mat 27.606 aguardamos (a) aditamento ao Contrato de AF de Imóvel registrado no RGI; (b) cópia da matrícula 27.606 constando a aditamento e o compartilhamento; (c) aditamento à Escritura para fins de alteração do spread; (d) aditamento ao Termo de Securitização para fins de alteração do spread.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 186	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.250.000,00	Quantidade de ativos: 7250
Data de Vencimento: 03/09/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 190	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.000.000,00	Quantidade de ativos: 62000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 191	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.081.000,00	Quantidade de ativos: 39081
Data de Vencimento: 20/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 196	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.500.000,00	Quantidade de ativos: 77500
Data de Vencimento: 17/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de monitoramento, referente ao mês de março de 2022; - Verificar a recomposição da razão de garantia, descumprida desde outubro de 2021; e - Cópia dos Instrumentos de AF de Imóveis (Alfa 01, Alfa 02, Alfa 03, Estoques Spring e Estoques River), devidamente registrados no cartório competente (Fortaleza - CE), bem como as matrículas dos imóveis averbados. O prazo poderá ser prorrogado por mais 60 dias, por uma única vez, desde que a Fiduciante demonstre estar envidando os seus melhores esforços. OBS: A Securitizadora informou que a Razão de Garantia continua descumprida, mas, continua sendo amortizada mensalmente para fins de reenquadramento.	

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Fundos. Conforme informado pela Securitizadora, o valor dos imóveis dados em garantia, em 31/12/2021, é de R\$64.195.140,97.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 197	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; e Fundo de Reserva;	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 198	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Apólice de Seguro renovada, a partir de novembro de 2021, contendo a Habitasec como a única beneficiária. - Verificação do Fluxo Mínimo Mensal que deverá corresponder a 85% do montante previsto para recebimento em decorrência da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto de 2020 a dezembro de 2021; - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Informações atualizadas sobre a celebração dos aditamentos prevendo o compartilhamento dos Recebíveis entre 180/182 e 198/204, pois em que pese não constar essa previsão nos documentos da oferta, a Emissora informa que são compartilhadas. Logo, deverá ocorrer uma AGT em ambos os CRI para prever o compartilhamento; e - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 199	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 07/01/2034	
Taxa de Juros: IGP-DI + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 204	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Apólice de Seguro renovada, a partir de novembro de 2021, contendo a Habitasec como a única beneficiária. - Verificação do Fluxo Mínimo Mensal que deverá corresponder a 85% do montante	

previsto para recebimento em decorrência da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto de 2020 a dezembro de 2021; - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Informações atualizadas sobre a celebração dos aditamentos prevendo o compartilhamento dos Recebíveis entre 180/182 e 198/204, pois em que pese não constar essa previsão nos documentos da oferta, a Emissora informa que são compartilhadas. Logo, deverá ocorrer uma AGT em ambos os CRI para prever o compartilhamento; e - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020.

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 28/11/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.107.000,00	Quantidade de ativos: 7107
Data de Vencimento: 25/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Cessão Fiduciária.	

ANEXO VII

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses - Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 331ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 50.000 (cinquenta mil)
Classe: N/A
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, 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.

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

São Paulo, 28 de abril de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário

ANEXO VIII

DECLARAÇÕES NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

HAITONG BANCO DE INVESTIMENTO DO BRASIL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.729, 8º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.111.187/0001-12 (“Coordenador Líder”), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 331ª Série da 1ª Emissão (“Operação”), em que a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Habitasec”) atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com domicílio na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13ª andar, sala 132 (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), atua como Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30/12/2004 e da Instrução CVM nº 476, de 16/01/2009, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários objeto da Operação. Em atendimento aos requisitos estabelecidos no Ofício-Circular nº 1/2022-CVM/SRE declara que adotou os seguintes procedimentos:

- (i) Formalizou a prestação de serviços contratados para distribuição da oferta pública de valores mobiliários; e
- (ii) Avaliou: (I) a consistência de documentos entregues pelo emissor do valor mobiliário; (II) os ativos e/ou direitos utilizados como lastros e garantias da operação, previamente à emissão; e (III) os aspectos financeiros da operação no que se refere aos seus riscos, possibilidade de fraudes e eventuais restrições de ativos ou direitos utilizados como lastros e/ou garantias na oferta.

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

São Paulo, 28 de abril de 2022.

HAITONG BANCO DE INVESTIMENTO DO BRASIL S.A.

Nome: Silvan Barros Suassuna
Cargo: Diretor Executivo

Nome: Alan do Amaral Fernandes
Cargo: Diretor Presidente

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da Escritura de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão da Debênture acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R\$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ [●]
Saldo a destinar									R\$ [●]
Valor Total da Oferta									R\$ [●]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pelo EMITENTE, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

ANEXO X

CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NA REFORMA DO EMPREENDIMENTO

NOME DO EMPREENDIMENTO	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (valores em R\$)								
	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre
	2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026
Aurora	695.885,36	1.178.496,36	275.736,01						
Ilhas Marianas	603.034,41	1.132.708,84	485.774,54						
Santé	418.101,23	1.091.289,19	1.136.771,02	1.383.981,94	971.805,52	201.706,15			
TLR	977.998,53	530.820,67	1.192.625,93	1.811.040,71	1.940.674,16	2.301.144,95	2.588.494,65	906.619,26	
Solaia	1.038.948,73	1.337.485,50	1.663.425,24	3.057.255,85	2.002.439,77	2.366.296,04	2.885.076,49	1.246.415,04	
L'atelier	951.775,21	863.572,50	1.206.438,04	1.497.613,62	1.691.557,82	1.963.346,58	2.206.954,90	2.196.689,26	
TOTAL	4.685.743,46	6.134.373,06	5.960.770,78	7.749.892,12	6.606.477,27	6.832.493,71	7.680.526,05	4.349.723,55	-

ANEXO XI

DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR	CNPJ/ME	POSSUI HABITE-SE?
Edifício Aurora	Avenida Atlântica, 4438, Balneário Camboriú/SC, CEP 88330-183	19.856	Embraed One Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	26.715.944/000139	Não
Ilhas Marianas	Avenida Normando Tedesco, esquina com Rua 4300, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP 88330-123	55.998	Embraed Ilhas Marianas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	22.959.668/0001-01	Não
Edifício Santé Residence	Rua João Francisco dos Santos, 100, Balneário Camboriú/SC, CEP 88331-030	111.435	Embraed Santé Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	29.292.072/0001-31	Não
Tonino Lamborghini Residence	Rua 4600, 100, Balneário Camboriú/SC, CEP 88330-012	22.482	Embraed 64 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	14.728.078/0001-31	Não
Solaia	Quadra D, Vila Bosque, Maringá/PR	26.862, 3.718, 8.431, 26.861, 13.579, 6.944, 8.534, 9.815, 34.572, 1.199 e 83.569, 83.544, a serem unificadas, uma vez que a incorporação ainda não foi averbada	Embraed Maringá 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	35.084.058/0001-4	Não

L'atelier	Avenida Nereu Ramos esquina com Rua 267, 55, Itapema/SC, CEP 88220- 970	17.912, 31.176 e 22.046 (a serem unificadas)	Embraed Fortune Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	20.482.647/0001-04	Não
-----------	--	---	---	--------------------	-----

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Aurora	2.150.117,73	4,30%	14.004.862,83	Sim[1]
Ilhas Marianas	2.221.517,80	4,44%	13.568.799,76	Sim[1]
Santé	5.203.655,04	10,41%	8.374.838,20	Sim[1]
TLR	12.249.418,87	24,50%	9.606.079,42	Sim[1]
Solaia	15.597.342,64	25,16%	6.700.628,11	Sim[2]
L'atelier	12.577.947,92	31,19%	6.723.497,28	Sim[2]
Total	50.000.000,00	100,00%	58.978.705,60	

[1] Imóvel lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das séries 198ª e 204ª da 1ª emissão da Habitasec, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série 209ª da 1ª emissão da Habitasec, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série 208ª da 1ª emissão da Habitasec e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série 244ª da 1ª emissão da Habitasec.

[2] Imóvel lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série 208ª da 1ª emissão da Habitasec e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série 244ª da 1ª emissão da Habitasec.