



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 219^a, 232^a, 235^a e da 236^a SÉRIES DA 1^a EMISSÃO
DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Agente Fiduciário

CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88

9 de fevereiro de 2021.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, 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, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Emissora” ou “Securitizadora”; e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Instrução CVM n.º 583,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, devidamente inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante JUCESP sob o NIRE nº 35.229.235.874, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada “Agente Fiduciário”.

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 219ª, 232ª, 235ª e da 236ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*” (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 219ª, 232ª, 235ª e da 236ª Séries da 1ª Emissão da *Habitasec Securitizadora S.A.*, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

<u>“Agente Fiduciário”:</u>	O Agente Fiduciário, conforme definido no preâmbulo;
<u>“Alienação Fiduciária Imóveis”:</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Alvo de propriedade da Avalista 2, a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas 02, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, tão logo a Unificação dos Imóveis e a expedição da matrícula do Imóvel Alvo sejam concluídos;

<u>“Alienação Fiduciária Quotas”</u>:	A alienação fiduciária das quotas de titularidade da Avalista 1 no capital social da Devedora, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>“Assembleia Geral”</u>:	A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Dezesete deste Termo;
<u>“Aval”</u>:	O Aval CCB 01 e o Aval CCB 02, quando mencionados em conjunto;
<u>“Aval CCB 01”</u>:	O aval prestado pelos Avalistas CCB 01 nos termos da Cláusula Quarta e do item 7.2 da CCB 01;
<u>“Aval CCB 02”</u>:	O aval prestado pelos Avalistas CCB 02 nos termos da Cláusula Quarta e do item 7.2 da CCB 02;
<u>“Avalistas CCB 01”</u>:	A Avalista 1, a Avalista 2 e a Avalista 3, quando mencionada em conjunto;
<u>“Avalistas CCB 02”</u>:	A Avalista 3 e a Avalista 4, quando mencionadas em conjunto;
<u>“Avalista 1”</u> <u>“Incorporadora”</u>	ou MONTRECON CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-B e 2002-B, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86050-460,

devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.643.818/0001-30;

“Avalista 2”

MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-A e 2002-A, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86050-460, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.815.804/0001-00;

“Avalista 3”

ANDRESSA CASTRO KHOURI CIPRIANO, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, administradora de empresa, portadora da Cédula de Identidade RG nº 8.220.579-9 – SSP/PR e devidamente inscrita no CPF/ME sob o nº 057.217.399-75, residente e domiciliada na Cidade de Londrina, Estado do Paraná na Avenida Adhemar Pereira de Barros, nº 1200, Bela Suíça, CEP 86047-250.

“Avalista 4”

BÁRBARA CASTRO KHOURI, brasileira, casada em separação total de bens, economista, portadora de Cédula de Identidade RG nº 8.220.563-2 – SSP/PR e devidamente inscrita no CPF/ME sob o nº 061.632.479-06, residente e domiciliada na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Weyner Júnior Maciel Alves, nº 235, Condomínio Royal Golf Residence, CEP 86055-500;

“B3”:

A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO- SEGMENTO

CETIP UTVM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros;

“Banco Liquidante”:

É o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, na de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;

“Cascata de Pagamentos”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.6 deste Termo;

“CCB”:

A CCB 01 e a CCB 02, quando mencionadas em conjunto;

“CCB 01”:

A “*Cédula de Crédito Bancário nº 2102179817/GEI*”, emitida pela Devedora em favor da Cedente e com o Aval das Avalistas CCB 01, nesta data;

“CCB 02”

A “*Cédula de Crédito Bancário nº 2102179818/MEI*”, emitida pela Avalista 2 em favor da Cedente e com o Aval das Avalistas CCB 02, nesta data;

<u>“CCI”</u> :	A CCI 01 e a CCI 02, quando mencionadas em conjunto;
<u>“CCI 01”</u> :	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária e fidejussória, nos termos da Escritura de Emissão de CCI 01, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>“CCI 02”</u> :	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária e fidejussória, nos termos da Escritura de Emissão de CCI 02, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>“Cedente”</u> :	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391, 1º andar, conjunto 12, Parte, CEP 01.452-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.530.22;
<u>“Cessão Fiduciária Direitos Creditórios”</u> :	A cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da totalidade das vendas já realizadas e da totalidade das vendas futuras dos lotes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<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);
<u>“Condições Precedentes”:</u>	As Condições Precedentes CCB 01 e as Condições Precedentes CCB 02, quando mencionadas em conjunto;
<u>“Condições Precedentes CCB 01”:</u>	As Condições Precedentes Iniciais CCB 01 e as Condições Precedentes Complementares CCB 01, quando mencionadas em conjunto;
<u>“Condições Precedentes Iniciais CCB 01”:</u>	A Primeira Liberação, conforme definida na CCB 01, será liberada à Devedora, acima, em até 02 (dois) Dias Úteis da data da verificação cumulativa do cumprimento das seguintes condições precedentes e que também serão as condições precedentes que deverão ser atendidas para a integralização dos CRI da 219ª Série: (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal as suas assinaturas físicas ou digitais (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a comprovação da obtenção de todas as aprovações societárias da Devedora, da Avalista 1 e da Avalista 2 e das demais partes signatárias necessárias para perfeita formalização da CCB 01; (ii) protocolo na junta comercial competente, das aprovações necessárias pela Devedora e pela Avalista 1 para a formalização dos Documentos da Operação e

para a constituição das Garantias, a saber: **(1)** Ata de Reunião de Sócios da Devedora; **(2)** Ata de Reunião de Sócios da Avalista 1; e **(3)** Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Avalista 2;

(iii) recebimento pela Securitizadora das vias assinadas digitalmente: **(a)** da *legal opinion*; **(b)** do relatório da auditoria legal (*due diligence*) de forma satisfatória em relação à Devedora, às Avalistas, ao Imóvel Alvo 1 e do Imóvel Alvo 2; **(c)** do Contrato de Cessão, do Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis; e **(d)** da via negociável da CCB 01, do Termo de Securitização; e da Escritura de Emissão de CCI 01;

(iv) registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de Londrina – PR e São Paulo – SP;

(v) não verificação de nenhuma das hipóteses de Vencimento Antecipado estabelecidas na CCB 01, conforme declaração enviada pela Devedora à Securitizadora;

(vi) não ocorrência de qualquer mudança adversa relevante nas condições financeiras e econômicas da Devedora, exceto caso, comprovadamente, **(a)** não inviabilize ou não prejudique, de forma substancialmente relevante, a constituição, validade e/ou exequibilidade da CCB 01, e **(b)** não afete de

forma prejudicial e relevante a capacidade de pagamento e/ou disponibilização de recursos da Devedora no âmbito da CCB 01, de forma a torná-la incapaz de honrar com tais obrigações;

(vii) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como não ocorrência de qualquer alteração de ordem política que afete as condições de mercado, bem como a condição da Razão Mínima de Garantia Cessão Fiduciária, abaixo definida, de forma adversa relevante e que torne inviável a oferta de CRI;

(viii) subscrição e integralização de CRI da 219ª Série em volume suficiente para a liberação da respectiva parcela; e

(ix) atendimento da Razão de Garantia, conforme abaixo definida na CCB 1, considerando um volume suficiente da constituição integral do Fundo de Obras, Fundo de Reserva e pagamento das Despesas Iniciais.

“Condições Precedentes Complementares CCB 01”

A Próximas Liberações, conforme definida na CCB 01, serão liberadas à Devedora, acima, em até 02 (dois) Dias Úteis da data da verificação cumulativa do cumprimento das seguintes condições precedentes e que também serão as condições precedentes que deverão ser atendidas para a integralização dos CRI da 235ª Série:

(i) comprovação do arquivamento das aprovações necessárias pela Devedora, pela Avalista 1 e pela Avalista 2 para a formalização dos Documentos da Operação e para a constituição das Garantias, a saber: (i) Ata de Reunião de Sócios da Devedora; (ii) Ata de Reunião de Sócios da Avalista 1; e (iii) Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Avalista 2 perante a Junta Comercial do Estado do Paraná (“JUCEPAR”);

(ii) integralização dos CRI da 235ª Série em montante suficiente para a próxima liberação;

(iii) atendimento e revalidação de todas as Condições Precedentes Iniciais CCB 01;

(iv) constatação pela Emissora de que o Índice de Cobertura Mínimo, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária, está atendido, considerando o valor da PMT do mês da respectiva Data de Apuração; e

(v) constatação pela Securitizadora de que a Razão Mínima de Garantia Cessão Fiduciária está atendida, considerando o saldo devedor dos CRI integralizados até então acrescidos do Valor Nominal Atualizado dos CRI da série que será integralizada. Caso haja apenas a distribuição parcial dos CRI, nos termos da Cláusula 2.13., da CCB 01, o disposto nesta cláusula não mais aplicar-se-á

“Condições Precedentes Iniciais CCB 02”: A Primeira Liberação, conforme definida na CCB 02, será liberada à Devedora, acima, em até 02 (dois) Dias

Úteis da data da verificação cumulativa do cumprimento das seguintes condições precedentes e que serão as condições precedentes que deverão ser atendidas para a integralização dos CRI da 232ª Série:

(i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal as suas assinaturas físicas ou digitais (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a comprovação da obtenção de todas as aprovações societárias da Avalista 2 e das demais partes signatárias necessárias para perfeita formalização da CCB;

(ii) protocolo na junta comercial competente, das aprovações necessárias pela Devedora e pela Avalista 1 para a formalização dos Documentos da Operação e para a constituição das Garantias, a saber: Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Avalista 2;

(iii) recebimento pela Securitizadora assinadas digitalmente: **(a)** da *legal opinion*; **(b)** do relatório da auditoria legal (*due diligence*) de forma satisfatória em relação à Devedora, aos Avalistas, as Fiduciantes e ao Empreendimento Habitacional Alvo e ao Imóvel Alvo 1 e ao Imóvel Alvo 2; **(c)** do Contrato de Cessão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e **(d)** da via negociável da CCB 02, do Termo de Securitização; e da Escritura de Emissão de CCI 02;

(iv) não verificação de nenhuma das hipóteses de

Vencimento Antecipado estabelecidas na CCB 02, conforme declaração enviada pela Avalista 2 à Securitizadora;

(v) não ocorrência de qualquer mudança adversa relevante nas condições financeiras e econômicas da Devedora, exceto caso, comprovadamente, **(a)** não inviabilize ou não prejudique, de forma substancialmente relevante, a constituição, validade e/ou exequibilidade da CCB 02, e **(b)** não afete de forma prejudicial e relevante a capacidade de pagamento e/ou disponibilização de recursos da Devedora no âmbito da CCB 02, de forma a torná-la incapaz de honrar com tais obrigações;

(vi) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como não ocorrência de qualquer alteração de ordem política que afete as condições de mercado de forma adversa relevante e que torne inviável a oferta de CRI;

(vii) subscrição e integralização de CRI da 232ª Série em volume suficiente para a liberação da respectiva parcela.

“Condições Precedentes Complementares CCB 02” A Segunda Parcela, conforme definida na CCB 02, será liberada à Devedora, acima, em até 02 (dois) Dias Úteis da data da verificação cumulativa do cumprimento das seguintes condições precedentes e que também serão as condições precedentes que

deverão ser atendidas para a integralização dos CRI da 236ª Série:

(i) a prenotação para o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, observado o disposto na Cláusula 7.2.1., abaixo da CCB 02;

(ii) desde que as Condições Precedentes Iniciais CCB 02 tenham sido devidamente cumpridas e revalidadas; e

(iii) integralização dos CRI da 236ª Série em montante suficiente para a próxima liberação.

“Conta do Patrimônio Separado”:

É a conta corrente nº 42631-7, agência 7307, do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora, que será compartilhada entre a 219ª, 232ª, 235ª e 236ª Séries;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:

O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado entre a Avalista 1, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, constituída para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas 01;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:

O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser celebrado entre a Avalista 2, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a ser constituída para garantir o

	cumprimento das Obrigações Garantidas 02, assim que a Unificação dos Imóveis e a expedição da matrícula do Imóvel Alvo sejam concluídos, nos termos e condições da CCB 02;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado em 9 de fevereiro de 2021, entre a Cedente, a Emissora, a Devedora e os Avalistas, por meio do qual foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:</u>	<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária, constituída para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas CCB;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Os Créditos Imobiliários 01 e os Créditos Imobiliários 02, quando mencionados em conjunto;
<u>“Créditos Imobiliários 01”:</u>	A totalidade (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da CCB 01, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB 01, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, por força da CCB 01, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB 01;

“Créditos Imobiliários 02”: A totalidade (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da CCB 02, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB 02, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, por força da CCB 02, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB 02;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum: São todos os CRI subscritos, excluídos aqueles que a Emissora, a Cedente e os Avalistas possuem, ou que sejam de propriedade de empresas controladas ou coligadas da Emissora ou da Cedente (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) sociedades sob controle comum ou administradores da Emissora ou da Cedente, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;

“CRI” Os CRI 219^a Série, os CRI 232^a Série, os CRI 235^a Série e os CRI 236^a Série quando mencionados em conjunto;

“CRI 219^a Série”: Os certificados de recebíveis imobiliários da 219^a série da 1^a Emissão da *Habitasec* Securitizadora S.A.,

	títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, representados integralmente pelas CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514; emitidos de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414/04;
<u>“CRI 232ª Série”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 232ª série da 1ª Emissão da <i>Habitasec</i> Securitizadora S.A., títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, representados integralmente pelas CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514; emitidos de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414/04;
<u>“CRI 235ª Série”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 235ª série da 1ª Emissão da <i>Habitasec</i> Securitizadora S.A., títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, representados integralmente pelas CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514; emitidos de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414/04;
<u>“CRI 236ª Série”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 236ª série da 1ª Emissão da <i>Habitasec</i> Securitizadora S.A., títulos de crédito nominativos, de livre negociação,

	emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, representados integralmente pelas CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514; emitidos de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414/04;
“<u>CVM</u>”:	É a Comissão de Valores Mobiliários;
“<u>Data de Emissão</u>”:	É o dia 9 de fevereiro de 2021;
“<u>Data de Pagamento</u>”:	Cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo;
“<u>Despesas</u>”:	São as despesas previstas na Cláusula Quinta das CCB;
“<u>Devedora</u>” ou “<u>Emitente</u>”:	GGL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-D e 2002-D, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86050-460, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.459.262/0001-80;
“<u>Dia Útil</u>”:	Para o cômputo dos prazos referentes aos eventos da B3 e/ou de qualquer obrigação pecuniária e/ou obrigação não pecuniária, será considerado como dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.;

“ <u>Documentos</u> da <u>Operação</u> ”:	(i) a CCB 01; (ii) a CCB 02; (iii) este Contrato de Cessão; (iv) a Escritura de Emissão de CCI 01; (v) a Escritura de Emissão de CCI 02; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ix) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (x) os boletins de subscrição dos CRI;
“ <u>Emissão</u> ”:	É a emissão da 219ª, 232ª, 235ª e da 236ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
“ <u>Empreendimentos Habitacionais Alvo</u> ” :	O Loteamento e os Imóveis Alvo quando mencionados em conjunto;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	A Escritura de Emissão de CCI 01 e a Escritura de Emissão de CCI 02, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI 01</u> ”:	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária e Fidejussória sob a Forma Escritural, celebrado pela Emissora, mediante o qual foi emitida a CCI 01 e nomeada a Instituição Custodiante;</i>
“ <u>Escritura de Emissão de CCI 02</u> ”:	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária e Fidejussória sob a Forma Escritural, celebrado pela Emissora, mediante o qual foi emitida a</i>

	CCI 02 e nomeada a Instituição Custodiante;
<u>“Escrutador”:</u>	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado CCB”:</u>	Os eventos de vencimento antecipado dispostos na Cláusula Nona, da CCB 1 e da CCB 2 quando mencionados em conjunto;
<u>“Financiamento Imobiliário”:</u>	Os financiamentos imobiliários concedido pela Cedente à Devedora e à Avalista 2, por meio da emissão das CCB, para reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionadas à construção, pela Devedora, dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, conforme consta na CCB;
<u>“Fundos”:</u>	O Fundo de Obras e o Fundo de Reserva quando mencionados em conjunto;
<u>“Fundo de Obras”:</u>	Parte dos valores referentes ao pagamento do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), correspondente a 105% (cento e cinco por cento) do montante remanescente de obra do Loteamento, equivalentes, nesta data, a R\$ 6.510.000,00 (seis milhões, quinhentos e dez mil reais) (<u>“Valor Mínimo Fundo de Obras”</u>), cujo Valor Mínimo Fundo de Obras deverá ser mantido até o término das obras do

Loteamento, e será utilizado única e exclusivamente para a constituição do Fundo de Obras cujos recursos serão integralmente utilizados para o desenvolvimento e construção do Empreendimento, conforme cronograma físico-financeiro de obras descrito no Anexo IV da CCB 01 (“Cronograma Físico e Financeiro”), sendo que a utilização dos recursos provenientes do Fundo de Obras independerá da autorização dos Titulares de CRI. ;

“Fundo de Reserva”:

Será deduzido do Valor da Cessão, o correspondente a 3,0% (três inteiros por cento) do saldo devedor do CRI, equivalente, na presente data, a R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), o Fundo de Reserva, na Conta do Patrimônio Separado. Os recursos do Fundo de Reserva serão destinados exclusivamente para **(i)** eventual necessidade de recursos para o pagamento dos CRI; e **(ii)** pagamento de despesas da operação do Patrimônio Separado caso a Devedora não honre o pagamento das Despesas;

“Garantias CCB 01”:

O Aval, as Garantias Reais 02, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto;

“Garantias Reais CCB 01”: A Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

“Garantias CCB 02”:

O Aval e as Garantias Reais CCB 02;

“Garantias Reais CCB 02”: A Alienação Fiduciária de Imóveis;

“Imóvel Alvo”

O imóvel que será constituído por meio da unificação das matrículas do Imóvel Alvo 1 e do Imóvel Alvo 2, formando um lote único de 2.185,90 m² (dois mil, cento e oitenta e cinco e noventa metros quadrados), que será objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel;

“Imóvel Alvo 1”:

A totalidade do lote nº 08 da quadra 01 situada no “Royal Golf Residence”, localizado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 106.213, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina – Estado do Paraná, que após a retificação de metragem que está em andamento perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina – Estado do Paraná contará com 1.765,90 m² (mil setecentos e sessenta e cinco e noventa metros quadrados);

“Imóvel Alvo 2”:

A área equivalente a 420m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), do lote nº 09 da quadra 01 situada no “Royal Golf Residence”, localizado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, que deverá ser desmembrada da área maior que possui 1.421,23m² (mil, quatrocentos e vinte e um e vinte e três metros quadrados), objeto da matrícula nº 49.715 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Londrina – Estado do Paraná;

“Instrução CVM nº 414/04”:

A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de

	distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
<u>“Instrução CVM nº 476/09”:</u>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
<u>“Instrução CVM nº 539/14”:</u>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
<u>“Investidores” ou “Titulares dos CRI”:</u>	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;
<u>“IPCA”</u>	Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Lei nº 9.514/97”:</u>	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>“Lei nº 10.931/04”:</u>	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964,

	4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>“Lei nº 11.101/05”:</u>	É a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;
<u>“Lei nº 12.431/11”:</u>	É a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
<u>“Loteamento”</u>	O loteamento denominado “Loteamento Nova Cidade”, em fase de construção no imóvel objeto da matrícula nº 32.232, do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Guarapuava – PR, conforme descrito no Anexo III do presente Termo;
<u>“MDA”:</u>	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTMV);
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	As Obrigações Garantidas CCB 01 e as Obrigações Garantidas CCB 02, quando mencionadas em conjunto;
<u>“Obrigações Garantidas CCB 01”:</u>	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB 01, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários 01, o pagamento das Despesas e

	os custos com a execução do Aval CCB 01 e das Garantias Reais CCB 01, constituídas e a serem constituídas no decorrer da Operação;
<u>“Obrigações Garantidas CCB 02”:</u>	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Avalista 2 por força da CCB 02, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, o pagamento das Despesas e os custos com a execução do Aval CCB 02 e das Garantias Reais CCB 02, constituídas e a serem constituídas no decorrer da Operação;
<u>“Patrimônios Separados”:</u>	O Patrimônio Separado 01, Patrimônio Separado 02, Patrimônio Separado 03 e o Patrimônio Separado 04, quando mencionados em conjunto;
<u>“Patrimônio Separado 01.”</u>	É o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, incluindo os Fundos e a Conta do Patrimônio Separado (de forma proporcional a cada série), vinculado à 219ª Série, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
<u>“Patrimônio Separado 02.”</u>	É o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, incluindo os Fundos e a Conta do Patrimônio Separado

(de forma proporcional a cada série), vinculado à 232ª Série, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados

“Patrimônio Separado 03:” É o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, incluindo os Fundos e a Conta do Patrimônio Separado (de forma proporcional a cada série), vinculado à 235ª Série, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados

“Patrimônio Separado 04:” É o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, incluindo os Fundos e a Conta do Patrimônio Separado (de forma proporcional a cada série), vinculado à 236ª Série, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas

	obrigações inerentes aos títulos a eles afetados
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	É o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta dos Patrimônios Separados, com a consequente constituição do Patrimônios Separados, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes dos Patrimônios Separados de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
<u>“Servicer”</u>	CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 42, bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e escritório na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1600, Conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000 na mesma Cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 15.761.956/0001-83;
<u>“Unificação dos Imóveis”:</u>	Significa a unificação das matrículas do Imóvel Alvo 1 e do Imóvel Alvo 2, formando um lote único de 2.185,90 m ² (dois mil, cento e oitenta e cinco e noventa metros quadrados), que está em fase de registro perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Londrina – PR;
<u>“Valor da Cessão”:</u>	Significa o valor líquido a que a Cedente fará jus em decorrência da aquisição dos Créditos Imobiliários

	pela Emissora, devidamente descrito e caracterizado no Contrato de Cessão, que será pago, diretamente à Devedora, de forma gradual, conforme superada cada uma das Condições Precedentes, nos termos da CCB;
<u>“Valor do Crédito CCB”:</u>	Corresponde ao montante de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), que será desembolsado a partir da emissão das CCB;
<u>“Valor Total da Emissão”:</u>	O valor total da emissão de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão, sendo que R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais) correspondem aos CRI 219 ^a Série, R\$ 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais) correspondem aos CRI 232 ^a Série; R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) correspondem aos CRI 235 ^a Série e R\$ 1.750.000,00 (um milhão setecentos e cinquenta mil reais) correspondem aos CRI 236 ^a Série
<u>“Vx Informa”</u>	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

1.1.1. 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.

CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das CCB e representados pelas CCI, no valor equivalente a até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sendo: **(i)** R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) referentes aos Créditos Imobiliários 01; e **(ii)** 3.000.000,00 (três milhões de reais) referentes aos Créditos Imobiliários 02.

2.2. Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora pela Cedente, por meio do Contrato de Cessão, e, posteriormente, representados pela CCI.

2.3. Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Emitente, nos termos da CCB.

2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se nas CCB, mediante as quais foram concedidos os Financiamentos Imobiliários à Devedora e à Avalista 2, no montante total de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) oriundos das CCB.

2.5. Pagamento do Valor da Cessão: Nos termos estabelecidos nas CCB e no Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será pago pela Emissora diretamente à Devedora, após as retenções previstas, de forma gradual, conforme superada cada uma das Condições Precedentes, nos termos das CCB sendo certo que após o cumprimento das Condições Precedentes Iniciais os valores retidos para o pagamento das Despesas Iniciais, entendidas como todas as despesas inerentes as CCB ou demais agentes indispensáveis a estruturação da presente Operação, conforme listadas no Anexo II do Contrato de Cessão ("Despesas Iniciais"), a constituição do Fundo de Obras, a constituição do Fundo de Reserva, ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado.

2.5.1. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, pela Securitizadora em: **(a)** cédulas de depósito bancário; **(b)** operações compromissadas com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A., não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade; e **(c)** Fundos de Investimento de Renda Fixa administrados e geridos pelo Itaú Unibanco S.A., não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade (“Investimentos Permitidos”). Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quinta abaixo.

3.2. Autorização: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o parágrafo 3º do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 16 de maio de 2019 e devidamente registrado na JUCESP sob o nº 257.983/19-3, em sessão de 16 de maio de 2019, com o limite financeiro para emissões dessa espécie aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Emissora realizada em 30 de abril de 2015, devidamente registrada na JUCESP sob o nº 362.744/15-4, em sessão de 17 de agosto de 2015..

3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a

esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor total de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo.

3.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

3.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, sendo que o Servicer será responsável pelo espelhamento da carteira para **(i)** prestar o serviço de acompanhamento e monitoramento da administração dos Direitos Creditórios; e **(ii)** cobrança dos Créditos Imobiliários, caso a Fiduciante deixe de fazê-la, nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão, por meio de proposta específica para este serviço, estando referida alteração de serviço condicionada ao aceite da Securitizadora e assinatura de novo contrato, nos termos do “Contrato de Prestação de Serviços de Espelhamento de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre a Securitizadora, a Devedora, e o Servicer (“Contrato de Espelhamento”).

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Destinação dos Recursos. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os Recursos Líquidos, conforme abaixo definidos, objeto da CCB 01 e da CCB 02, até data de vencimento das CCB, a saber: 20 de fevereiro de 2035, para a CCB 01 e 20 de fevereiro de 2026, para a CCB 02] (“Data de Vencimento das CCB”), da seguinte forma:

4.1.1. CCB 01:

- (i)** Descontados os recursos necessários ao pagamento das Despesas Iniciais, conforme listadas no Anexo V à CCB 01, a constituição do Fundo de Obras e a Constituição do Fundo de Reserva, também relacionadas ao

desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, os recursos líquidos a serem captados por meio da CCB 01 (“Recursos Líquidos”) deverão ser utilizados respeitando, obrigatoriamente, a ordem a seguir e única e exclusivamente para **(1)** para o reembolso de gastos, despesas ou dívidas, incorridas entre 01 de novembro de 2020 e 31 de janeiro de 2021, relacionadas à construção de um empreendimento habitacional denominado “Loteamento Nova Cidade I”, no imóvel objeto da matrícula nº 32.232, do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Guarapuava – PR (“Matrícula do Imóvel” e “Loteamento”, respectivamente), na modalidade de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada (“Lei nº 6766/79”), conforme registrado sob a R-3-32.232 da Matrícula do Imóvel devidamente descrito no Anexo II da CCB 01 (“Loteamento” e “Reembolso CCB 01”, respectivamente); **(2)** para financiar a conclusão das obras do Loteamento (“Obras Futuras Loteamento”); **(3)** o pagamento da última parcela relacionada à aquisição do Imóvel Alvo 1, equivalente a R\$ 1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais) (“Aquisição Royal Golf CCB 01”), nos termos do Compromisso de Venda e Compra de Imóvel Residencial celebrado em 20 de fevereiro de 2020, entre o **DOMINGOS JOSÉ PERFETTO**, brasileiro, separado judicialmente, magistrado, portador da Cédula de Identidade RG nº 866.708-0 – SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/ME sob o nº 235.479.529-72, residente e domiciliado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Goiás, nº 877, apartamento nº 1803, Centro, CEP 86020-410 e **MARIA ALICE SELICANI PERFETTO**, brasileira, separada judicialmente, professora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.068.910-4 – SSP/PR, devidamente inscrita no CPF/ME sob o nº 444.968.189-49, residente e domiciliada na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Governador Valadares, nº 574, Jardim Andrade, CEP 86061-150, na qualidade de promitente vendedores (“Vendedores Imóvel Alvo 1”) e a Avalista 2, na qualidade de promissária compradora (“Compromisso Compra e Venda Imóvel Alvo 2”); e **(4)** para o pagamento de despesas e gastos futuros, incluindo, mas não se limitando aos custos associados às obras futuras relativas a construção, reforma ou expansão dos Imóveis Alvo, conforme abaixo definido,

no valor de R\$4.028.508,61 (quatro milhões, vinte e oito mil, quinhentos e oito reais e sessenta e um centavos) (“Obras Futuras Royal Golf CCB 01” e, quando em conjunto com o Obras Futuras Loteamento e Aquisição Royal Golf CCB 01, “Destinação de Recursos Futura CCB 01”).

(ii) Para fins da destinação imobiliária, os recursos mencionados nos itens Aquisição Royal Golf CCB 01 e Obras Futuras Royal Golf CCB 01, conforme o caso, poderão ser transferidos pela Devedora à Incorporadora e/ou por meio de redução de capital para suas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Avalista 1 com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na CCB 01, acima até a Data de Vencimento, por meio de: (i) redução de capital; e (ii) aumento de capital.

(iii) A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Alvo, indicados no Anexo VI da CCB, independente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI.

(iv) A alteração dos percentuais destinados a cada Imóvel Alvo indicados no Anexo VI da CCB 01, nos termos do item (iii) acima será: (i) informada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Emitente, substancialmente na forma do Anexo VI da CCB; e (ii) refletida por meio de aditamento à CCB 01 e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

4.1.1.1. A comprovação da destinação dos recursos, mencionadas no item (i), subitens (1), (32), (3) e (4) da Cláusula 4.1.1 acima, será realizada pela Devedora ou quem esta indicar, semestralmente até o último dia dos meses de fevereiro e agosto, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, e deverá ser

realizada a partir da Data de Emissão, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Habitacionais Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com cronograma físico financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos desta CCB (“Relatório de Destinação de Recursos” e “Documentos Comprobatórios”, respectivamente).

4.1.2. CCB 02:

(i) Descontados os recursos necessários ao pagamento das Despesas Iniciais, conforme listadas no Anexo V à CCB 02, os recursos líquidos a serem captados por meio da CCB 02 (“Recursos Líquidos”) deverão ser utilizados respeitando, obrigatoriamente, a ordem a seguir e única e exclusivamente para o reembolso de R\$3.000.0000,00 (três milhões de reais) equivalente a parte dos gastos e despesas relacionadas à aquisição (“Reembolso CCB 02”) **(a)** do Imóvel Alvo 1, cujos valores totais das primeiras parcelas pagas equivale a R\$ 2.771.750,00 (dois milhões, setecentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta reais); e **(b)** do Imóvel Alvo 2, cuja aquisição foi realizada pela Avalista 2, nos termos do *Compromisso de Compra e Venda*, celebrado em 13 de julho de 2020, entre **NELUMAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua João, Huss, nº 380, apartamento 2004, 20º andar, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86050-490, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 11.187.609/0001-38, na qualidade de promissora vendedora (“Vendedora Imóvel Alvo 2” e quando mencionada com os Vendedores Imóvel 1,

simplesmente “Vendedores Imóveis Alvo”) e a Avalista 2, na qualidade de compromissária compradora (“Compromisso de Compra e Venda Imóvel 2” e quando mencionado em conjunto com o Compromisso de Compra e Venda Imóvel 1, simplesmente “Compromissos de Compra e Venda”), cujo valor total pago à vista equivale a R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais), totalizando R\$ 3.761.750,00 (três milhões, setecentos e sessenta e um mil e setecentos e cinquenta reais) de pagamentos já efetuados.

4.2. A Devedora e a Avalista 02 enviaram ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, previamente à celebração das CCB, a comprovação da parcela destinada ao Reembolso CCB 01 e Reembolso CCB 02, por meio de relatório no formato constante do Anexo IX da CCB 01 e do Anexo IV da CCB 02, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is) (“Relatório de Reembolso”), acompanhado dos documentos que comprovam os valores e pagamentos incorridos relativos à construção do Loteamento e à aquisição dos Imóveis Alvo e os comprovantes de pagamentos que demonstraram a correta destinação dos Créditos Imobiliários relativos ao Reembolso CCB 01 e Reembolso CCB 02.

4.3. Os recursos oriundos da emissão das CCB destinados ao Reembolso CCB 01 e Reembolso CCB 02 nos termos da Cláusula 4.1 e da Cláusula 4.2. acima somente serão utilizados para reembolso de despesas incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta pública dos CRI.

4.4. O Agente Fiduciário dos CRI terá a obrigação de envidar seus melhores esforços de modo a verificar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio das CCB.

4.5. Na hipótese de a Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI vir e/ou vierem a ser legal e validamente exigido por autoridade competente a comprovar a destinação do financiamento objeto da CCB, a Emitente deverá enviar, obrigatoriamente, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do relatório contábil, das notas

fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, bem como qualquer documento necessário para a comprovação da utilização dos recursos desembolsados e já utilizados nas obras do Loteamento e dos Imóveis Alvo, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Emitente ou pelo Agente Fiduciário dos CRI 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.

4.6. Não cabe à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do relatório (acima definido).

4.7. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos das CCB.

4.8. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emitente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, a Securitizadora ou Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios, sendo que os orçamentos serão previamente encaminhados para conhecimento dos Titulares dos CRI e deverão estar dentro dos parâmetros usualmente adotados pelo mercado.

4.10. Na hipótese de Resgate Antecipado ou de Vencimento Antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos da Emissão perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

4.11. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos das CCB, o que será verificado conforme esta Cláusula, a Emitente ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula, salvo seja verificada a solicitação de autoridade competente, quando deverá ser adotado o procedimento informado nos termos da CCB.

4.12. A Devedora e a Avalista 2, no âmbito das CCB, se obrigaram em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das CCB de forma diversa da estabelecida nas CCB.

4.13. A Oferta poderá, em comum acordo entre a Emitente e a Securitizadora, ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contados da presente data, haja colocação de um montante mínimo de R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta, ao término do respectivo prazo, deverão ser cancelados pela Securitizadora ("Montante Mínimo"). Desde que atingido o Montante Mínimo, a Emitente, assim que a Oferta for encerrada, deverá reduzir o valor total das CCB até o montante efetivamente subscrito e integralizado pelos investidores no âmbito da Oferta, bem como aditar os documentos necessários, conforme o caso.

CLÁUSULA QUINTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

5.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

CRI 219ª Série	CRI 232ª Série
Emissão: 1ª	Emissão: 1ª
Quantidade de CRI: 9.500	Quantidade de CRI: 1.250
Valor Global da Série: R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais)	Valor Global da Série: R\$ 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais)
Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);	Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
Prazo da Emissão: 5.125 (cinco mil cento e vinte e cinco) dias, a contar da Data de Emissão;	Prazo da Emissão: 1.840 (mil oitocentos e quarenta) dias, a contar da Data de Emissão;
Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , na forma e nos termos previstos neste Termo de Securitização;	Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , na forma e nos termos previstos neste Termo de Securitização;

Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Os juros e principal serão pagos em 168 (cento e sessenta e oito) parcelas mensais, de acordo com a tabela do Anexo I ao presente Termo de Securitização. Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização: 23 de março de 2021; Regime Fiduciário: Sim; Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3; Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;	Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Os juros e principal serão pagos em 60 (sessenta) parcelas mensais, de acordo com a tabela do Anexo I ao presente Termo de Securitização. Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização: 23 de março de 2021; Regime Fiduciário: Sim; Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3; Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;
--	--

Data de Emissão: 9 de fevereiro de 2021; Local de Emissão: São Paulo – SP; Data de Vencimento Final: 21 de fevereiro de 2035; Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização; Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Obras e Fundo de Reserva; Garantia flutuante: Não há; Coobrigação da Emissora: Não há; Classificação de risco: Não há.	Data de Emissão: 9 de fevereiro de 2021; Local de Emissão: São Paulo – SP; Data de Vencimento Final: 23 de fevereiro de 2026; Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização; Garantias: Aval e Alienação Fiduciária de Imóveis; Garantia flutuante: Não há; Coobrigação da Emissora: Não há; Classificação de risco: Não há.
--	--

CRI 235ª Série	CRI 236ª Série
Emissão: 1ª Quantidade de CRI: 2.500 Valor Global da Série: R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)	Emissão: 1ª Quantidade de CRI: 1.750 Valor Global da Série: R\$ 1.750.000,00 (um milhão setecentos e cinquenta mil

Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais); Prazo da Emissão: 5.125 (cinco mil cento e vinte e cinco), a contar da Data de Emissão; Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, na forma e nos termos previstos neste Termo de Securitização; Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Os juros e principal serão pagos em 168 (cento e sessenta e oito) parcelas mensais, de acordo com a tabela do Anexo I ao presente Termo de Securitização. Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização: 21 de	reais) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais); Prazo da Emissão: 1.840 (mil oitocentos e quarenta) dias, a contar da Data de Emissão; Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, na forma e nos termos previstos neste Termo de Securitização; Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Os juros e principal serão pagos em 60 (sessenta) parcelas mensais, de acordo com a tabela do Anexo I ao presente Termo de Securitização. Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização: 21 de
---	--

janeiro de 2022; Regime Fiduciário: Sim; Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3; Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3; Data de Emissão: 9 de fevereiro de 2021; Local de Emissão: São Paulo – SP; Data de Vencimento Final: 21 de fevereiro de 2035; Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização;	maio de 2021; Regime Fiduciário: Sim; Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3; Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3; Data de Emissão: 9 de fevereiro de 2021; Local de Emissão: São Paulo – SP; Data de Vencimento Final: 23 de fevereiro de 2026; Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização;
--	---

Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Obras e Fundo de Reserva; Garantia flutuante: Não há; Coobrigação da Emissora: Não há; Classificação de risco: Não há.	Garantias: Aval e Alienação Fiduciária de Imóveis; Garantia flutuante: Não há; Coobrigação da Emissora: Não há; Classificação de risco: Não há.
---	---

5.2. Depósito e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 e para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

5.3. Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3, sendo a distribuição dos CRI realizada com a intermediação da própria Emissora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 9º, da Instrução CVM nº 414/03.

5.4. Prorrogação de prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pela Securitizadora e Agente Fiduciário, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

5.5. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo

pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

5.6. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser distribuídos e/ou colocados pelo seu Valor Nominal Unitário, sendo admitido ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476/09.

CLÁUSULA SEXTA – DO CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS, AMORTIZAÇÃO E ENCARGOS

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente, até o seu efetivo pagamento, pela variação mensal positiva do IPCA/IBGE (“Atualização Monetária”), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, o “NI_k” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA/IBGE do imediatamente mês anterior ao mês “k”;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira integralização dos CRI (inclusive), para o caso do primeiro período de atualização, ou última Data de Aniversário (inclusive), para os demais períodos, e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo dup um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a última (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo dut um número inteiro. Para o primeiro dut, será considerado 22 (vinte e dois) dias.

6.2. Caso a variação mensal do IPCA for negativa, o fator de correção “C” será igual a um.

6.3. Para os fins deste Termo de Securitização o termo “Data de Aniversário” significa as datas de pagamento listadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

6.4. Para fins deste Termo de Securitização, o termo “Data da Primeira Integralização dos CRI” corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.

6.5. A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

6.6. Caso, na Data de Aniversário, o IPCA/IBGE não esteja ainda disponível, será utilizada a sua última variação disponível.

6.7. No caso de indisponibilidade temporária após 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação à CCB, ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, a Emissora deverá, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis, a contar do respectivo evento ou do fim do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima, convocar assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, para escolha de novo índice. Caso (i) não haja acordo entre os titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, a Emissora deverá ser pronunciar em relação ao novo índice a ser utilizado; ou (ii) não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da assembleia geral de titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar a totalidade das CCB no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, ou contados da data em que referida assembleia geral de titulares dos CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação a CCB a ser resgatada, será utilizada para cálculo do fator “C” a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

6.8. Não obstante o disposto no item acima, caso o IPCA venha a ser divulgado ou volte a ser aplicável às CCB antes da realização da assembleia geral dos titulares dos

CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada e o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para apuração do fator “C” no cálculo da Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Emissora, a Devedora e a Avalista 02 quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável inicialmente

6.9. Na Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada nos termos do item anterior, a Emissora apresentará 2 (dois) números-índices para que os Investidores decidam, por maioria dos votos, qual desses números-índice deverá substituir o IPCA/IBGE.

6.10. Caso os titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, e a Devedora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a atualização monetária da CCB, o Agente Fiduciário poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor das CCB, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido ou na próxima data de pagamento das CCB, o que ocorrer primeiro, sob pena de, em não o fazendo, a Devedora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na cláusula 6.12. deste Termo de Securitização.

6.11. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* de acordo com a seguinte fórmula (“Remuneração dos CRI”).

Cálculo da Remuneração:

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

onde:

J = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

i = 8,5 (oito inteiros e cinco décimos) para a Séries 219^a, 232^a, 235^a e 236^a;

dup = conforme acima.

6.12. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

6.13. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em razão do não pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos seguintes encargos moratórios, os quais, quando do seu recebimento pela Emissora, deverão ser integralmente transferidos aos Titulares dos CRI ("Encargos Moratórios"):

- (a) Multa compensatória: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados no item (b) abaixo; e

(b) Juros moratórios: 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.

6.14. A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula ("Amortização"):

$$AMi = VNa \times T Ai$$

Onde:

AMi = valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Tai = i-ésima taxa de amortização, em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme tabela constante do Anexo I deste Termo.

6.15. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Prioridade de Pagamentos"):

(a) Transferência aos Terrenistas de 45% (quarenta e cinco por cento) dos valores recebidos;

(b) Pagamento de quaisquer despesas da operação em aberto;

(c) Pagamento da parcela de Juros Remuneratórios capitalizado em meses anteriores e não pagos e encargos moratórios devidos e não pagos e juros de mora relacionados ao CRI, caso existam;

- (d) Pagamento da remuneração dos CRI;
- (e) Amortização programada dos CRI;
- (f) Amortização extraordinária dos CRI;
- (g) Recomposição do Fundo de Reserva, conforme o caso;
- (h) Recomposição do Fundo de Obra, conforme o caso;
- (i) Amortização extraordinária dos CRI, na hipótese de desenquadramento das razões de garantia; e
- (j) Devolução de eventuais excedentes à Devedora.

6.16. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.17. Fundo de Reserva: A Securitizadora também constituirá, por meio da retenção do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), o valor correspondente a 3,0% (três inteiros por cento) do saldo devedor do CRI, equivalente, na presente data, a R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), o Fundo de Reserva, na Conta do Patrimônio Separado. Os recursos do Fundo de Reserva serão destinados exclusivamente para (i) eventual necessidade de recursos para o pagamento dos CRI; e (ii) pagamento de despesas da operação dos Patrimônios Separados caso a Devedora não honre o pagamento das Despesas ("Fundo de Reserva").

6.17.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de

Reserva venham a ser inferiores a 3,0% (três inteiros por cento) do saldo devedor dos CRI (“Limite Mínimo do Fundo de Reserva”), a Devedora e os Avalistas deverão recompor, o Fundo de Reserva com os Créditos Imobiliários e/ou Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado, ou, na ausência deles, a Devedora e os Avalistas deverão recompor com recursos próprios, o montante necessário para o reestabelecimento do Limite Mínimo do Fundo de Reserva, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação que deverá ser emitida pela Securitizadora neste sentido, com a indicação dos valores faltantes, o que deverá ocorrer mediante transferência para a Conta do Patrimônio Separado.

6.17.2. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão os Patrimônios Separados dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em cédula de depósito bancário ou em operações compromissadas emitidas pelo Itaú Unibanco S.A., em ambos os casos com liquidez diária, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento, livres de impostos, integrarão automaticamente o Fundo de Reserva ressalvados à Devedora os benefícios fiscais desses rendimentos e terão a destinação proposta na Cláusula 6.18., acima. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a estas demoras

6.17.3. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas aos

Patrimônios Separados, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Reserva, incluindo o resultado das aplicações, livres de impostos, serão liberados automaticamente para a Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação referida. O valor a ser liberado será líquido de eventuais tributos, sendo ressalvado os benefícios fiscais dos rendimentos à Securitizadora.

6.18. Fundo de Obras. Parte dos valores referentes ao pagamento do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), correspondente a 105% (cento e cinco por cento) do montante remanescente das obras do Loteamento, equivalentes, nesta data, a R\$ 6.510.000,00 (seis milhões, quinhentos e dez mil reais) e será utilizado única e exclusivamente para a constituição, por meio da retenção na Conta do Patrimônio Separado, do Fundo de Obras cujos recursos serão integralmente utilizados para o desenvolvimento e construção do Empreendimento, conforme cronograma físico-financeiro de obras descrito no Anexo IV da CCB 01 (“Cronograma Físico e Financeiro”), sendo que a utilização dos recursos provenientes do Fundo de Obras independe da autorização dos Titulares de CRI (“Fundo de Obras”). Durante todo o período de obras, o valor existente no Fundo de Obras deverá sempre ser equivalente a, no mínimo, 105% (cento e cinco por cento) do montante remanescente das obras do Loteamento (“Valor Mínimo do Fundo de Obras”).

6.18.1. Liberação dos Recursos do Fundo de Obras. A Securitizadora liberará os recursos relativos ao Fundo de Obras, mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, após medição mensal elaborada pela Empresa Especializada (conforme abaixo definida), que deverá ocorrer até o dia 30 (trinta) de cada mês, e deverá conter informações técnicas de engenharia sobre a medição do percentual físico já executado, os recursos do Fundo de Obras serão liberados pela Securitizadora à Emitente, na proporção da evolução da obras no mês anterior ao mês da medição em curso, ou seja, a Empresa Especializada confirmará a correta utilização dos valores utilizados no mês anterior da medição em curso e a Securitizadora devolverá à Emitente os valores gastos no referido mês (“Relatório de Medição”). A correta utilização dos recursos na forma aqui prevista será

ratificada pela verificação, da Empresa Especializada, dos principais contratos de prestação de serviços relacionados à obra do Loteamento, celebrados pela Emitente ("Medição de Serviços").

6.18.2. A Medição de Serviços será realizada, por empresa especializada a ser contratada pela Devedora ("Empresa Especializada"), mensalmente, a partir da data de atendimento das Condições Precedentes CCB 01, a medição dos serviços executados no mês imediatamente anterior ao mês da medição em curso, nas datas constantes do item "Data de Medição" do Anexo IV da CCB 01, conforme abaixo:

(a) Não será definido um modelo padrão para o relatório, contudo, o referido relatório de medição de serviços deverá conter a quantificação física das obras executadas até então, demonstrando tanto a quantidade de obra executada até a data do relatório, no caso da primeira medição e, no período compreendido entre o último relatório de medição e data da medição atual, a quantidade acumulada desde data do início das obras do Loteamento até a data do referido relatório, com base no avanço físico dos serviços efetivamente executados, bem como o valor medido com a construtora contratada para a execução dos referidos serviços, tanto no período como de forma acumulada, além de confirmar os valores efetivamente gastos pela Emitente no mês anterior ao mês da medição em curso, tendo em vista que a Securitizadora devolverá à Emitente os valores efetivamente gastos no mês anterior ao mês da medição em curso.

6.18.3. Em qualquer hipótese em que não forem obtidos os atestados referidos na alínea acima a Securitizadora reterá os valores a serem liberados até a apresentação das comprovações e documentação pertinente.

6.18.4. Investimentos Permitidos com Recursos do Fundo de Obras. Os recursos

do Fundo de Obras também estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão os Patrimônios Separados dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em certificado de depósito bancário ou em operações compromissadas emitidas pelo Itaú Unibanco S.A., em ambos os casos com liquidez diária, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento, livres de impostos, integrarão automaticamente o Fundo de Obras e terão a destinação proposta na Cláusula 6.19., acima.

6.18.5. Devolução dos Recursos do Fundo de Obras. Mediante a conclusão integral das obras conforme cronograma e orçamento de obras do Loteamento, a ser atestado pela Empresa Especializada, ou outro prestador de serviços escolhido de comum acordo por escrito pela Devedora e pela Securitizadora, nos termos da cláusula 6.19.2., acima, que será comprovada mediante a apresentação do Termo de Verificação de Obra (“TVO”) pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, o remanescente, caso exista, do Fundo de Obras será liberado à Devedora líquido de tributos, mediante comprovação a ser encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI desde que a Devedora esteja cumprindo integralmente as obrigações, pecuniárias ou não, assumidos no âmbito da emissão dos CRI.

6.18.6. Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que o Cronograma Físico Financeiro não poderá ser alterado unilateralmente pela Devedora, de forma que somente será considerado o novo cronograma físico financeiro após anuência expressa da Securitizadora, mediante aditamento à CCB 01, em que a CCB 01 será aditada conforme necessário, inclusive para a substituição do Cronograma Físico Financeiro.

6.19. Compartilhamento das Garantias: As Garantias, acima mencionadas, são e serão outorgadas de forma compartilhada e proporcional ao saldo devedor de cada Série, em

benefício das 4 (quatro) séries dos CRI, sendo certo que não haverá qualquer tipo de privilégio ou preferência que beneficie os titulares dos CRI de cada série, devendo as referidas obrigações serem cumpridas de forma *pari passu*.

CLÁUSULA SÉTIMA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

7.1. Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09, bem como nos termos do parágrafo único, do artigo 4º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas ("Código ANBIMA"), e serão distribuídos pela Securitizadora.

7.1.1. Os CRI da presente Emissão são destinados apenas a investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/14 ("Investidores Profissionais").

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

7.1.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, sendo admitido ágio ou deságio negociado na distribuição, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- a)** a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e

b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

7.1.3.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista.

7.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta dos CRI foi/será informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.

7.1.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI ou a exclusivo critério da Securitizadora, o que ocorrer primeiro.

7.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta dos CRI deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

7.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, a Securitizadora deverá realizar a comunicação prevista no subitem 7.1.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

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

7.1.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais,

a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública dos CRI perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

7.1.10. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Securitizadora 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, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Instrução CVM nº 539/13 e na Instrução CVM nº 301/99.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Garantias: As garantias são as seguintes:

8.1.1. Aval: Os Avalistas compareceram nas CCB, na condição de avalistas e responsáveis de forma solidária com relação a todas as Obrigações Garantidas da Devedora para com o Cedente nos termos das CCB (“Aval”).

8.1.1.1. Os Avalistas assinaram as CCB e o Contrato de Cessão na qualidade de principais pagadores e devedores solidários, na forma do artigo 264 do Código Civil, anuindo a todos os seus termos e obrigando-se solidariamente por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora e pela Avalista 2 nas CCB.

8.1.1.2. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pelo Cedente, por meio de correspondência ou e-mail, informando o valor das Obrigações Garantidas decorrente das CCB inadimplidas.

8.1.1.3. Na hipótese de cumprimento das obrigações decorrentes do Aval, conforme descrito no item 8.1.1. acima, as Partes desde já acordam que o prazo para pagamento dos CRI será prorrogado até o 10º (décimo) Dia Útil contado da notificação referida no item 8.1.1.2, acima.

8.1.1.4. As Obrigações Garantidas decorrentes das CCB serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o seu adimplemento não seja exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

8.1.1.4.1. Os Avalistas reconhecem que (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações nas CCB e não suspenderá qualquer ação movida pelo Credor; (ii) deverá pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos nas CCB sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) deverá habilitar na recuperação judicial os valores pagos ao Cedente e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito a ser recebido pelos Avalistas.

8.1.1.5. Os Avalistas reconhecem que os Créditos Imobiliários oriundos das CCB serão transferidos pela Cedente à Emissora, ocasião em que o Aval também será automaticamente transferido aos titulares dos CRI, na qualidade de credores dos Créditos Imobiliários das CCB.

8.1.1.6. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são sócios de sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

8.1.2. Alienação Fiduciária de Quotas: compreende a alienação fiduciária da integralidade das Quotas de titularidade da Avalista 1, na Devedora, conforme o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.2. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: compreende os créditos presentes e futuros decorrentes das vendas dos lotes do Loteamento, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”) e que deverão ser depositados diretamente pelos devedores, na Conta do Patrimônio Separado.

8.2.1. Mensalmente deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado 100% (cem por cento) dos recursos oriundos da comercialização dos lotes do Loteamento, incluindo a parcela referente da Participação dos Terrenistas, sendo que a Participação dos Terrenistas deverá ser liberada à Devedora, na Conta da Emitente, para que esta proceda com a distribuição de referidos recursos aos Terrenistas antes da realização o de quaisquer das verificações necessárias a serem realizadas pela Securitizadora .

8.2.2. Índice de Cobertura Mínimo. A Devedora deverá garantir que, durante todo o prazo de duração da CCB 01, seja mantido um índice mínimo de cobertura, para

todos os meses até o vencimento da CCB 01, equivalente a, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento), considerando em determinado mês a razão entre o somatório dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente recebidos no mês anterior ao mês de apuração, desconsiderando a Parcela dos Terrenistas e os valores decorrentes de antecipações, e a parcela projetada devida em decorrência da CCB 01 no mês de apuração ("Índice de Cobertura Mínimo"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Onde:

$$\text{Índice de Cobertura Mínimo} = \frac{(CL_{m-1}) - (\text{antecipações}_{m-1})}{PMT_m}$$

Índice de Cobertura Mínimo = índice de cobertura do mês de apuração até a data de vencimento da CCB, o qual deve ser maior ou igual ao Índice de Cobertura Mínimo;

CL_{m-1} = somatório dos Direitos Creditórios Elegíveis recebidos no mês anterior ao mês de apuração, desconsiderando a Parcela dos Terrenistas, observado os Critérios de Elegibilidade descrito na Cláusula 8.2.2.2., abaixo.

$\text{antecipações}_{m-1}$ = valores recebidos no mês anterior ao mês de apuração decorrentes de antecipação do fluxo dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;

PMT_m = juros e amortização devidos no mês de apuração

8.2.2.1. Critérios de Elegibilidade. Para os fins de cálculo do Índice Mínimo de Cobertura deverão ser considerados apenas Créditos Cedidos Fiduciariamente que atendam aos seguintes critérios de elegibilidade

estipulados abaixo (“Recebíveis Elegíveis”), sendo que os contratos que atendam aos Critérios de Elegibilidade e sejam devidamente aprovados pelas Partes, deverão ser apresentados à Securitizadora (“Critérios de Elegibilidade”):

(i) *Loan to Value* (“LTV” = valor da dívida/valor de avaliação do Imóvel) de no máximo 100% (cem por cento);

(ii) Máximo de 60 (sessenta) dias com parcela aberta; e

(iii) Recebíveis e lotes do Loteamento devem estar livres e desembaraçados, devendo ser comprovado mediante declaração da Devedora.

8.2.2.2. A verificação do atendimento, pela Devedora, do Índice de Cobertura Mínimo e da Razão Mínima de Garantia Cessão Fiduciária será realizada pela Securitizadora, na Data de Verificação, baseada nos relatórios mensais enviados pelo *Servicer* a ser contratado para o espelhamento da carteira e acompanhamento dos Direitos Creditórios, conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.2.3. Razão Mínima de Garantia Cessão Fiduciária - Durante todo o prazo de vigência da CCB e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas CCB 01, a Devedora também deverá garantir que seja mantida uma razão de garantia mínima equivalente a 120% (cento e vinte por cento) (“Razão Mínima de Garantia Cessão Fiduciária”). A Razão Mínima de Garantia Cessão Fiduciária será calculada considerando o valor presente de todos os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, transferidos para a Conta do Patrimônio Separado, oriundos de Contratos Imobiliários Elegíveis, trazido a valor presente pela mesma remuneração da CCB 01, em cada Data de Verificação, dividido pelo saldo devedor atualizado dos CRI na mesma data, subtraído o valor constante no Fundo

de Reserva, que será calculado da seguinte fórmula:

$$RG = \frac{VP(CITl)}{SDCRI - FR}$$

Onde:

RG = Razão de Garantia que deverá ser maior ou igual à Razão Mínima de Garantia Cessão Fiduciária;

VP (CITl) = o valor presente de todos os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente que ainda não tenham sido quitados, oriundos de Contratos Imobiliários Elegíveis, trazido a valor presente pela mesma remuneração da CCB 01, no último dia do mês imediatamente anterior à Data de Verificação. A verificação ocorrerá sempre em até 3 (três) Dias Úteis antes da Data de Pagamento da CCB ("Data de Verificação");

SDCRI = saldo devedor atualizado dos CRI no último dia do mês imediatamente anterior à Data de Verificação; e

FR = Valor do Fundo de Reserva no último mês imediatamente anterior à Data de Verificação.

8.2.3.1. A partir da Data de Emissão, caso não seja atingida a Razão Mínima de Garantia Cessão Fiduciária e/ou Índice de Cobertura Mínimo, a Securitizadora fica autorizada a utilizar a integralidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, exceto a Parcela dos Terrenistas, para promover o Resgate Antecipado, conforme definido na CCB 01, em volume necessário para que se atinja a Razão Mínima de Garantia Cessão Fiduciária e/ou Índice de Cobertura Mínimo no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em receber notificação por escrito, através de carta protocolada ou carta registrada ou *courrier*, observado o disposto na Cláusula 7.1., do Contrato

de Cessão, solicitando tal Resgate Antecipado, sendo certo que, caso os Créditos Cedidos Fiduciariamente não sejam suficientes para o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia Cessão Fiduciária e/ou Índice de Cobertura Mínimo, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado, conforme mencionado acima, com recursos próprios, sob pena de vencimento antecipado da CCB 01.

8.2.4. Observado o disposto na Cláusula 8.2.4.1., abaixo, a totalidade dos recursos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, provenientes de 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor bruto dos recebíveis oriundos da comercialização dos lotes que circularem na Conta do Patrimônio Separado poderão, conforme o caso, ser destinados ao adimplemento regular das obrigações da CCB 01, de acordo com a faculdade prevista no parágrafo 1º, do artigo 19, da Lei nº 9.514/97, e ao cumprimento de qualquer outra obrigação prevista no Termo de Securitização.

8.2.4.1. Atendidas as condições da Cláusula 8.2.4., acima e desde que a Devedora esteja adimplente com o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, os recursos depositados a título de cessão fiduciária na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser liberados em favor da Devedora, a seu exclusivo critério, desde que permaneçam atendidos o Índice de Cobertura Mínimo e a Razão Mínima de Garantia Cessão Fiduciária, na conta corrente nº 00000852-0 , agência 3635, da Caixa Econômica Federal (104) ("Conta da Emitente"), nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514/97, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis do pagamento da última PMT vencida dos CRI, sendo certo que, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Securitizadora fica autorizada a utilizar, mensalmente, 20% (vinte por cento) do fluxo de caixa arrecadado com a comercialização dos lotes do Loteamento, que supere o valor da parcela mensal dos CRI, para a Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB 01 e consequentemente dos CRI, sem incorrer em pagamento da Multa de Pré-Pagamento, acima

8.3. Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a Alienação Fiduciária do Imóvel Alvo, em garantia do cumprimento das obrigações garantidas da CCB 02, sendo que, na presente data, as escrituras de venda e compra do Imóvel Alvo 1 e do Imóvel Alvo 2 estão em fase de registro perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Londrina – Estado do Paraná, assim que finalizados os registros as frações do Imóvel Alvo 1 e do Imóvel Alvo 2 serão unificadas formando um lote único de 2.185,90 m² (dois mil, cento e oitenta e cinco e noventa metros quadrados) ("Unificação dos Imóveis"), que será objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel ("Imóvel Alvo").

8.3.1. A Devedora se obriga a apresentar a prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no prazo de 60 (sessenta dias) a contar da Data de Emissão da CCB 02, podendo tal prazo ser automaticamente prorrogado por mais 30 (trinta) dias, por uma única vez, desde que sejam comprovados, cumulativamente: **(i)** o cumprimento tempestivo de todas as exigências eventualmente impostas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; e **(ii)** a manutenção da respectiva prenotação na matrícula do Imóvel, sob pena de vencimento antecipado da presente CCB 02. Ademais, a Devedora se comprometeu a apresentar em até 90 (noventa) dias contados da data da apresentação do comprovante de prenotação a matrícula atualizada do Imóvel constando o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, sob pena de vencimento antecipado da CCB 02.

8.3.2. Caso a Devedora não providencie o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel dentro dos prazos estipulados na Cláusula 8.3.1., acima, a Securitizadora poderá providenciar a prenotação, bem como adotar todas as medidas necessárias ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, com base nos poderes conferidos pela procuração outorgada pela Devedora à Securitizadora, nos termos da CCB 02.

8.4. Fundo de Reserva: Conforme descrito neste Termo de Securitização, a

Securitizadora está autorizada a constituir, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, que poderá ser utilizado para o pagamento dos CRI.

8.5. Fundo de Obras: Conforme descrito neste Termo de Securitização, a Securitizadora está autorizada a constituir, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Obras.

8.6. Patrimônios Separados e Regime Fiduciário dos CRI: a totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme art. 11 da Lei 9.514/97.

8.6.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, com base na deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

8.7. Substituição das Garantias Reais: Caso, a qualquer momento entre a data de celebração das CCB e o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora queira substituir qualquer uma das Garantias Reais, a Devedora deverá, desde que respeitado o Índice de Cobertura Mínimo, quando aplicável, notificar a Securitizadora manifestando sua intenção e indicando os ativos que serão oferecidos em substituição, sendo certo que a Securitizadora, por sua vez, deverá convocar assembleia dos titulares dos CRI para que estes deliberem sobre tal possibilidade de substituição, bem como sobre os prazos e condições para a referida substituição.

8.7.1. Para que os titulares dos CRI possam deliberar pela substituição ou não da(s) Garantia(s) Real(is), deverá ser apresentado à Emissora e ao Agente Fiduciário, os documentos necessários para a realização de auditoria jurídica sobre o objeto oferecido em substituição, que deverá ser realizada nos mesmos moldes da auditoria jurídica da(s) garantia(s) originária(s), entendidas como as garantias reais dispostas nas CCB. A Devedora e/ou o Avalista deverão arcar com os custos e despesas decorrentes da contratação de assessor legal para a efetivação da referida auditoria jurídica.

8.8. Reforço das Garantias Reais: Sem prejuízo das hipóteses de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula 9.1. das CCB, a Emissora poderá exigir o reforço, substituição, reposição ou complementação da(s) garantia(s) concedidas, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbção ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes das CCB, a critério da Emissora, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito objeto das CCB ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições das CCB. A nova garantia deverá ser previamente aprovada pela Emissora, conforme determinado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, nos termos deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

9.1. Resgate Antecipado: Fica facultado à Devedora realizar, o resgate do Valor Principal atualizado, na Data de Resgate Antecipado (conforme adiante definida), a qualquer momento após a conclusão integral das obras do Loteamento e a apresentação do Termo de Verificação de Obra ("TVO"), por livre iniciativa e observado o quanto previsto nos itens 9.2.1. e 9.2.1.1., abaixo ("Data de Resgate Antecipado"), o resgate

antecipado parcial ou total, do Saldo Devedor das CCB (“Resgate Antecipado”), acrescido da Remuneração, de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, observados os subitens abaixo.

9.1.1. A partir da Data de Emissão, na hipótese de Resgate Antecipado, será devido o Saldo Devedor, acrescidos de multa de pré-pagamento (*break funding fee*) em valor equivalente a 3,00% (três inteiros por cento) sobre o valor antecipado (“Multa de Pré-Pagamento”).

9.1.1.1. No prazo de até 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão da CCB 02, caso ocorra o Resgate Antecipado total da CCB 02 decorrente da alienação do Imóvel Alvo, a Avalista 2 fica obrigada a também promover a amortização antecipada no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) da CCB 01.

9.1.1.2. A Devedora deverá solicitar referido resgate com 90 (noventa) dias de antecedência.

9.1.1.3. O Resgate Antecipado do Saldo Devedor das CCB não eximirá a Devedora do pagamento de todos os encargos apurados até a Data de Resgate Antecipado e da Multa de Pré-Pagamento, conforme previsto nas CCB.

9.1.1.4. Para a realização do Resgate Antecipado da CCB, na forma prevista no item 3.5 deste “Quadro V – CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO”, a Devedora deverá notificar o Credor, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, nos termos da Cláusula 9.2.1.1., acima, manifestando a sua intenção de realizar o resgate antecipado das CCB.

9.2. Amortização Extraordinária Obrigatória. Observado o disposto nesta Cláusula, a Devedora deverá realizar amortizações extraordinárias da CCB 01, nos termos

estabelecidos nos itens abaixo ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

(a) A Devedora se obrigou, e autorizou a Securitizadora a utilizar 100% (cem por cento) dos recursos provenientes de qualquer antecipação de pagamento ou quitação dos valores de aquisição dos lotes do Loteamento, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para a Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB 01 e consequentemente dos CRI, sem incorrer em pagamento da Multa de Pré-Pagamento, acima; e

(b) A Devedora se obrigou, e autorizou a Securitizadora a utilizar, mensalmente, 20% (vinte por cento) do fluxo de caixa arrecadado com a comercialização dos lotes do Loteamento, já considerando o abatimento das despesas, que supere o valor da parcela mensal dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para a Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB 01 e consequentemente dos CRI, também sem incorrer em pagamento da Multa de Pré-Pagamento, acima, sendo certo que após a referida apuração, todo remanescente, após eventual necessidade de recomposição dos Fundos, será liberado à Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

9.3.1. Prazo para a Realização da Amortização Extraordinária Obrigatória. A Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada, mensalmente, na mesma data de pagamento da Remuneração, caso seja verificada, pela Securitizadora, na Conta do Patrimônio Separado, (i) a disponibilidade de recursos decorrentes da antecipação de pagamento ou quitação dos valores de aquisição dos lotes do Loteamento; ou (ii) a existência de fluxo de caixa arrecadado com a comercialização dos lotes do Loteamento, que supere o valor da parcela mensal dos CRI, conforme o caso, na Conta do Patrimônio Separado.

9.3.2. Caso a Devedora receba qualquer recurso proveniente das vendas dos Lotes cedidos fiduciariamente em garantia da CCB 01, esta deverá transferi-los integralmente para a Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis

após o seu conhecimento ou após o recebimento de notificação da Securitizadora, o que ocorrer primeiro, sob pena de, sobre tais valores, incorrerem, até a data de efetivo pagamento, além da devida atualização monetária: **(i)** aplicação, sobre o saldo total, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em atraso; e **(ii)** aplicação, sobre o saldo total acrescido dos encargos, de multa não indenizatória de 2% (dois por cento).

CLÁUSULA DEZ – REGIME FIDUCIÁRIO

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

10.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

10.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

10.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias 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, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

10.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente

os Patrimônios Separados, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

10.5. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação ou em 3 (três) meses a contar do término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro de cada ano.

10.6. Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência dos Patrimônios Separados em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade dos Patrimônios Separados, conforme sentença judicial transitada em julgado.

CLÁUSULA ONZE – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIOS SEPARADOS

11.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações financeiras assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração dos Patrimônios Separados constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação dos Patrimônios Separados, na hipótese em que a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

11.2. Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção transitória da administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme item 11.1. acima:

- a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a

qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou

b) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autotalência pela Emissora.

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

11.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 11.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não dos Patrimônios Separados. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI.

11.3. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração transitória dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Sexta abaixo e na Lei nº 9.514/97.

11.4. Deliberação Relativa aos Patrimônios Separados: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação dos Patrimônios Separados, ou pela continuidade de sua administração pela nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4.1. Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação dos Patrimônios Separados, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador dos Patrimônios Separados e as regras para sua administração; ou

- (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação dos Patrimônios Separados.

11.5. Caso seja declarado o Vencimento Antecipado das CCB e os pagamentos não ocorram pela Devedora, os bens, direitos e as Garantias pertencentes aos Patrimônios Separados, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão das Garantias, a exclusivo critério da Emissora, poderão ser entregues em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação dos Patrimônios Separados, a cada CRI será dada a parcela dos bens, passivos e direitos integrantes dos Patrimônios Separados, 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 DOZE – DESPESAS DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS

12.1. Despesas dos Patrimônios Separados: São Despesas de responsabilidade dos Patrimônios Separados:

- a)** as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e dos Patrimônios Separados, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b)** as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes dos Patrimônios Separados, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos nos Patrimônios Separados, pagas pelos titulares dos CRI;
- c)** as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias,

necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;

e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade das Cedentes;

f) as despesas pela prestação de serviços do Servicer com o espelhamento da carteira dos Direitos Creditórios; e

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

12.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita aos Patrimônios Separados, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso os Patrimônios Separados sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas no item 12.1. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

12.2.1. A Devedora se comprometeu, nos termos da CCB, a realizar o pagamento e/ou reembolso de Despesas à Emissora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação feita pela Emissora neste sentido.

12.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 12.1. e 12.2. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 12.1. acima;
- b)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

12.3.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 12.3. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos

oriundos das CCB; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, 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.

CLÁUSULA TREZE – RISCOS

13.1. Riscos: 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 e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônios Separados do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. 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 dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto dos Patrimônios Separados, 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 Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

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 suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

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, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI;

Risco da deterioração da qualidade de crédito dos Patrimônios Separados poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído os Patrimônios Separados. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Cedente contra a Devedora e cedidos à Emissora. Os Patrimônios Separados constituídos em favor dos Investidores não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade dos Patrimônios Separados de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem os Patrimônios Separados, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Riscos de Inadimplemento: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

Adicionalmente, os CRI foram emitidos no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos investidores.

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita a, a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF);

Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

Risco de Estrutura: A 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;

Risco de Insuficiência das Garantias: 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, predominante, 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.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, responsável pela emissão e distribuição dos CRI, não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

Riscos Relativos à Rentabilidade dos Investimentos feitos pela Securitizadora: Os recursos a serem integralizados pelos investidores ficarão aplicados nos ativos descritos na Cláusula 2.5.1. deste Termo, e em caso de virem a ser devolvidos, a Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou prejuízos eventualmente causados aos investidores por conta de tais investimentos.

Risco da Devedora: Considerando que o pagamento dos Créditos Imobiliários está concentrado na Devedora, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômica financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade dos Patrimônios Separados de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo.

Riscos Relativos à Concentração e Pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor

majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

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. Os Patrimônios Separados têm 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 os Patrimônios Separados. Em Assembleia Geral, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração dos Patrimônios Separados ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

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 desta operação.

Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Risco de a Devedora não repor o Fundo de Reserva: A obrigação de pagamento das despesas de manutenção dos Patrimônios Separados, caso não haja recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado é da Devedora e para tanto, foi constituído o Fundo de Reserva, no entanto, caso o Fundo de Reserva seja utilizado e esta venha a não cumprir com a sua obrigação de recomposição do Fundo de Reserva, os titulares dos CRI deliberarão sobre a forma de sua recomposição ou sobre a liquidação antecipada dos Patrimônios Separados.

Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

Riscos Relacionados ao Imóvel e ao Risco de Registro da Alienação Fiduciária do Imóvel: O Imóvel Alvo a ser objeto da Alienação Fiduciária pode estar sujeito a passivos ambientais, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas.

Adicionalmente, na presente data, o Imóvel Alvo ainda não foi constituído, tendo em vista que escrituras de venda e compra do Imóvel Alvo 1 e do Imóvel Alvo 2 estão em fase de registro perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Londrina – Estado do Paraná, somente após a finalização dos registros as frações do Imóvel Alvo 1 e do Imóvel Alvo 2 serão unificadas formando um lote único de 2.185,90 m² (dois mil, cento e oitenta e cinco e noventa metros quadrados).

Além disso, o Imóvel Alvo 1 sofrerá uma retificação de metragem que está em andamento perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Londrina – PR, que contará com 1.765,90 m² (mil setecentos e sessenta e cinco e noventa metros quadrados).

Caso tais providências não sejam tomadas, a Securitizadora poderá ter dificuldades em

registrar e executar a Alienação Fiduciária do Imóvel junto ao competente cartório de registro de imóveis e, caso registrada, será prestada de forma irregular, prejudicando o interesse dos Titulares dos CRI.

Risco de Falecimento dos Avalistas Pessoas Físicas: A Avalista 3 e a Avalista 4 são responsáveis, cada uma, por assegurar o pagamento no âmbito dos Créditos Imobiliários. Nos termos da CCB. Nesse caso, os demais avalistas não serão obrigados, em razão dos instrumentos de securitização, a arcar com a parcela garantida pela avalista falecida, exceto na forma da lei e/ou se assumirem o adimplemento de forma espontânea. Além disso, não é possível assegurar que, na hipótese de falecimento de quaisquer avalistas, haverá a substituição de referida garantia de forma tempestiva e satisfatória aos Titulares de CRI.

Risco referente à formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: na Data de Emissão a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ainda não estará constituída, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da Operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida.

Risco referente à formalização da Alienação Fiduciária de Quotas: na Data de Emissão a Alienação Fiduciária de Quotas ainda não estará constituída, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da Operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida.

Risco referente ao Aval ser prestado por pessoa física: duas das Avalistas das CCB são pessoas físicas e, em caso de morte, o pagamento estará limitado às forças da herança, feita a partilha, cada herdeiro responde pelas dívidas do falecido dentro das forças da herança, cada herdeiro responde pelas dívidas do falecido dentro das forças da herança e na proporção da parte que lhe coube, e não necessariamente no limite de seu quinhão hereditário. Dessarte, após a partilha, não há cogitar em solidariedade entre os herdeiros

de dívidas divisíveis, por isso caberá ao credor executar os herdeiros pro rata, observando a proporção da parte que coube. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a garantia e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Risco referente ao quórum de aprovação em assembleias e ausência de mecanismo de dissidência: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos de Pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global, 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.

Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações de condições dos mercados de atuação da Devedora, que é afetada 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.

Riscos da Emissora. A atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliário depende da manutenção de seu registro de Emissora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às Emissoras abertas, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Crescimento da Emissora e de seu Capital. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

A Importância de uma Equipe Qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter

efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis.

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e os Patrimônios Separados sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos do 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 eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem dos Patrimônios Separados, conforme deliberado em assembleia geral pelos 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 responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

CLÁUSULA QUATORZE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

14.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

14.2. Atualização: Não haverá emissão ou atualização do relatório de classificação de risco.

CLÁUSULA QUINZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários

necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(e) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

(f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

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

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

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

(j) os Patrimônios Separados não responderão pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

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

(l) 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;

(m) a Emissora, nem qualquer uma de suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício e/ou de suas afiliadas (i) usou os seus recursos e/ou de suas controladas e coligadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) fez qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) violou qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Lei 12.846; e

(n) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável.

15.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

15.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos

diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

15.3. Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas ao Crédito Imobiliário a que tenha tido acesso.

15.3.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações relacionadas Oferta pertinentes ao artigo 30 da Instrução CVM 358, à Instrução CVM 476 e à Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

15.3.2. A Emissora obriga-se a fornecer, ou informar a página na rede mundial de computadores (caso a Devedora somente tenha disponibilizado tal informação por meio de página na rede mundial de computadores), ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil contados do seu recebimento: (1) cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora, relativas ao encerramento de cada exercício social, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro; (2) cópia das informações trimestrais (ITR) completas da Devedora, relativas ao término de cada trimestre, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro; (3) declaração assinada pelo Diretor Financeiro da Devedora. O Índice Financeiro só poderá ser acompanhado pelo Agente Fiduciário mediante o recebimento das informações constantes dos itens (1) e (2).

15.4. Administração das CCI: As atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão. Não obstante, conforme os termos das Escrituras de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

15.5. Obrigações de envio de informações pela Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações constantes do Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: (i) as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de relatório dos auditores independentes, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (ii) as informações periódicas e eventuais pertinentes à Instrução CVM 480.

15.6. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme o artigo 15 da Instrução CVM 583, conforme alterada, 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. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

15.7. Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN

15.8. Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por ela, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, em conformidade com a análise do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência da informações disponibilizadas

aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os documentos se encontram na estrita e fiel forma e substancia descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

15.9. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

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

15.11. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

15.11.1. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

CLÁUSULA DEZESSEIS – AGENTE FIDUCIÁRIO

16.1. Nomeação: 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.

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

- a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e o artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- d)** ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- e)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- f)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- g)** não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- h)** recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder; e

i) nos termos do artigo 6º, §2º, da Instrução CVM nº 583/16, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo IX deste Termo de Securitização.

16.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Investidores;
- b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7ª da Instrução CVM nº 583/16, para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI (com cópia para a Devedora), no relatório anual de que trata a alínea (t) abaixo, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- g) acompanhar a atuação da Emissora na administração dos Patrimônios Separados, por meio das informações encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;

h) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;

i) verificar a regularidade da constituição de garantias reais, flutuantes e fidejussórias, se aplicável, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização, tendo em vista que a Alienação Fiduciária não foi registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o que ocorrerá no prazo previsto nos Documentos da Operação. Dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2020. Por fim, segundo convencionados pelas partes no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel poderá ser suficiente 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 Alienação Fiduciária de Imóvel, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

j) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

k) intimar, por escrito e conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

l) solicitar, por escrito e quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

- m)** solicitar, por escrito e quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou nos Patrimônios Separados;
- n)** convocar, quando necessário, assembleia geral dos Titulares dos CRI, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- o)** comparecer às assembleias gerais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- p)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestões junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- q)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigação de fazer e de não fazer;
- r)** comunicar aos Investidores sobre qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a eventuais garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento.
- s)** elaborar relatório destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, "b" da Lei nº 6.404/76 o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora de acordo com o Anexo 15 da Instrução CVM

583/16.

t) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (meses) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, em sua página na rede mundial de computadores, pelo período de 3 (três) anos, em cumprimento a Instrução CVM 583 artigo 15 e seus parágrafos;

u) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados aos Patrimônios Separados, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583; e

v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/20, 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.

16.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas mensais de R\$ 1.416,67 (mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos meses subsequentes atualizadas anualmente. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela mencionada acima será devida a título de “*Abort Fee*”. Pela implantação dos CRI, o Agente Fiduciário receberá da Emissora a parcela única de

R\$ 10.000,00 (dez mil reais), devendo ser paga até o 5º Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI.

16.4.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

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

16.4.4. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx

Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

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

16.4.6. Adicionalmente, a Securitizadora ressarcirá, com recursos do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Securitizadora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SER..

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

16.4.8. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

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

16.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

16.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b)** pelo voto dos titulares dos CRI;
- c)** por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos

deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e

d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 16.3. acima.

16.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 16.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

16.8. Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a este Termo e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

16.9. Fraude ou Adulteração: Caberá a Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA DEZESSETE – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

17.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral dos Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI (“Assembleia Geral”).

17.2. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na

Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

17.3. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

17.4. A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado em um jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 15 (quinze) dias a contar da primeira publicação, e o da segunda convocação de 8 (oito) dias, exceto nos casos de liquidação dos Patrimônios Separados, hipótese na qual deverá ser observado o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação de 20 (vinte) dias.

17.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

17.6. A Assembleia Geral será instalada: (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade mais um, no mínimo, dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação presentes.

17.7. Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

17.8. Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

17.9. A presidência da Assembleia Geral caberá (i) ao representante da Securitizadora presente à Assembleia Geral; (ii) ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; (iii) ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Geral; ou (iv) quaisquer outros terceiros que os Titulares dos CRI vierem a indicar.

17.10. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderá(ão) convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

17.11. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

17.12. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas: (a) em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que presentes votantes que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

17.13. As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem, pelo menos, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação: (i) a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; (ii) a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI; (iii) a alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) quaisquer alterações nas CCB que alterem as condições dos Créditos Imobiliários; (v) a alteração dos eventos de liquidação dos Patrimônios Separados; (vi) a criação de hipóteses de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas neste Termo de Securitização ou Eventos de Vencimento Antecipado previstos nas CCB; (vii) a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral previstos neste Termo de Securitização; e (viii) a renúncia prévia a

direitos dos Titulares dos CRI ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora.

17.13.1. Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: (i) alterar as definições estipuladas nas CCB e/ou (ii) o resultado do cálculo de tais definições, a Devedora (a) comunicará a Emissora os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário os novos Índices Financeiros e/ou definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar assembleia geral de Titulares dos CRI para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração dos Índices Financeiros e/ou definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se, para este caso, o quórum estabelecido na Cláusula 17.13. acima.

17.14. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à assembleia geral de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas assembleias gerais de Titulares dos CRI.

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

17.16. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer

responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por esta manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI.

17.17. Os Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de Assembleia Geral, sempre que, e somente:

- (a) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores;
- (b) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e
- (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes signatárias, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

17.18. As atas lavradas das assembleias gerais apenas serão publicadas na forma de extrato no “site” da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via sistema “Empresas.Net”, não sendo necessária a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares dos CRI deliberaram pela publicação de determinada ata.

17.18.1. Todas as despesas com as publicações de quaisquer atas de assembleias gerais serão arcadas direta ou indiretamente, pelo Fundo de Reserva, conforme previsto no presente Termo de Securitização.

17.19. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas conforme previsto na Cláusula 17.22. abaixo.

17.20. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

17.21. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Geral não seja instalada, inclusive em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pela Devedora, e na sua inadimplência pelos Patrimônios Separados.

17.22. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes nos Patrimônios Separados para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

17.23. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de junho de cada ano (“Encerramento do Exercício Social”).

CLÁUSULA DEZOITO – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

18.1. 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.

18.1.1. Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”):

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033).

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF, desde que declarem sua condição à fonte pagadora

(artigo 71, da Lei 8.981).

No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“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. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezesete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do IRPJ devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional

em 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do IRRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

18.1.2. Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”):

IOF sobre Operações Financeiras de Câmbio (“IOF/Câmbio”):

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

IOF sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”):

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, 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 transações ocorridas após este eventual aumento.

18.1.3. Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”):

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a estas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: (i) a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e (ii) o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral, a remuneração conferida a título de

pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face à revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que, no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Economia Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

18.2. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI 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.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada,

sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III,

da Lei nº 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

(ii) IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

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

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DEZENOVE – PUBLICIDADE

19.1. Publicidade: Os fatos, atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI e assembleias gerais deverão ser divulgados (i) publicação no jornal em que a Emissora pública seus atos societários e no “DOE – Diário Oficial do Estado” e/ou no portal de notícias com página na rede mundial de computadores do jornal em que a Emissora pública seus atos societários, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 10 (dez) dias corridos antes da sua ocorrência e no caso de edital de convocação publicado por 3 (três) vezes no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para publicação dos seus atos societários, respeitadas as demais regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais de acionistas constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização; ou conforme aplicável e legislação em vigor (ii) na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema

Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM n.º 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM n.º 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3.

CLÁUSULA VINTE – REGISTRO DO TERMO

20.1. Registro: Este Termo será entregue para Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando os Patrimônios Separados a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA VINTE E UM – NOTIFICAÇÕES

21.1. Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos na forma deste Termo deverão ser feitos por escrito (por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

Para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulista
CEP 01.451-902 – São Paulo – SP

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Controladoria e Backoffice

Telefone: (11) 3074-4900

Correio eletrônico: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar

Pinheiros – CEP 05425-020

São Paulo – SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativo)

Website: <https://www.vortex.com.br/>

21.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo, ou por comprovante digital, no caso de comunicação via e-mail.

21.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website: <https://vortex.com.br>.

CLÁUSULA VINTE E DOIS - DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.

22.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal,

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

22.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

22.4. Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Titulares de CRI, a Cedente e/ou a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

22.5. Pandemia: Tendo em vista que a celebração do presente instrumento está ocorrendo durante a pandemia do coronavírus – Covid-19 (“Pandemia”), as Partes desde já declaram que a Pandemia, em nenhuma hipótese, poderá ser alegada por qualquer das Partes como (i) hipótese de caso fortuito e/ou força maior; e/ou (ii) fato imprevisível nos termos dos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil Brasileiro.

22.6. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado

e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, podendo ser empregada a assinatura por meio da emissão do certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS – DO FORO

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

23.2. Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, 9 de fevereiro de 2021.

(Página de assinatura 1/2 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” celebrado em 9 de fevereiro de 2021, entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Por: Marcos Ribeiro do Valle Neto

Cargo: Diretor

Por: Rodrigo Faria Estrada

Cargo: Diretor

(Página de assinatura 2/2 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” celebrado em 9 de fevereiro de 2021, entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira

Cargo: Procurador

Nome: Jefferson Bassichetto Berata

Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

Nome: Paulo Henrique Cândido Barbosa

CPF: 014.530.421-30

Nome: Lucas Clarim de Jesus

CPF: 109.323.276-56

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA 219ª SÉRIE

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 219ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 219ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	09/02/2021	R\$9.500.000,00	R\$1.000,00		
1	23/03/2021	R\$9.428.510,27	R\$992,47	0,7525%	Sim
2	22/04/2021	R\$9.334.848,88	R\$982,62	0,9934%	Sim
3	21/05/2021	R\$9.276.689,94	R\$976,49	0,6230%	Sim
4	22/06/2021	R\$9.204.929,99	R\$968,94	0,7736%	Sim
5	21/07/2021	R\$9.145.884,81	R\$962,72	0,6415%	Sim
6	23/08/2021	R\$9.087.498,78	R\$956,58	0,6384%	Sim
7	21/09/2021	R\$9.036.958,45	R\$951,26	0,5562%	Sim
8	21/10/2021	R\$8.986.073,37	R\$945,90	0,5631%	Sim
9	23/11/2021	R\$8.934.841,18	R\$940,51	0,5701%	Sim
10	21/12/2021	R\$8.883.259,50	R\$935,08	0,5773%	Sim
11	21/01/2022	R\$8.837.498,56	R\$930,26	0,5151%	Sim
12	22/02/2022	R\$8.793.369,83	R\$925,62	0,4993%	Sim
13	22/03/2022	R\$8.748.940,07	R\$920,94	0,5053%	Sim
14	22/04/2022	R\$8.704.207,23	R\$916,23	0,5113%	Sim
15	23/05/2022	R\$8.659.169,26	R\$911,49	0,5174%	Sim
16	21/06/2022	R\$8.613.824,05	R\$906,72	0,5237%	Sim
17	21/07/2022	R\$8.568.169,52	R\$901,91	0,5300%	Sim
18	23/08/2022	R\$8.522.203,56	R\$897,07	0,5365%	Sim
19	21/09/2022	R\$8.475.924,05	R\$892,20	0,5430%	Sim
20	21/10/2022	R\$8.429.328,84	R\$887,30	0,5497%	Sim
21	22/11/2022	R\$8.382.415,78	R\$882,36	0,5565%	Sim
22	21/12/2022	R\$8.335.182,70	R\$877,39	0,5635%	Sim
23	23/01/2023	R\$8.287.627,42	R\$872,38	0,5705%	Sim
24	23/02/2023	R\$8.240.663,38	R\$867,44	0,5667%	Sim
25	21/03/2023	R\$8.193.378,97	R\$862,46	0,5738%	Sim
26	24/04/2023	R\$8.145.772,01	R\$857,45	0,5810%	Sim
27	23/05/2023	R\$8.097.840,30	R\$852,40	0,5884%	Sim
28	21/06/2023	R\$8.049.581,63	R\$847,32	0,5959%	Sim
29	21/07/2023	R\$8.000.993,76	R\$842,21	0,6036%	Sim
30	22/08/2023	R\$7.952.074,45	R\$837,06	0,6114%	Sim
31	21/09/2023	R\$7.902.821,43	R\$831,88	0,6194%	Sim
32	23/10/2023	R\$7.853.232,44	R\$826,66	0,6275%	Sim
33	21/11/2023	R\$7.803.305,17	R\$821,40	0,6358%	Sim
34	21/12/2023	R\$7.753.037,33	R\$816,11	0,6442%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 219ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 219ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
35	23/01/2024	R\$7.703.195,10	R\$810,86	0,6429%	Sim
36	21/02/2024	R\$7.655.983,02	R\$805,89	0,6129%	Sim
37	21/03/2024	R\$7.608.448,90	R\$800,89	0,6209%	Sim
38	23/04/2024	R\$7.560.590,52	R\$795,85	0,6290%	Sim
39	21/05/2024	R\$7.512.405,67	R\$790,78	0,6373%	Sim
40	21/06/2024	R\$7.463.892,13	R\$785,67	0,6458%	Sim
41	23/07/2024	R\$7.415.047,66	R\$780,53	0,6544%	Sim
42	21/08/2024	R\$7.365.869,99	R\$775,35	0,6632%	Sim
43	23/09/2024	R\$7.316.356,86	R\$770,14	0,6722%	Sim
44	22/10/2024	R\$7.266.505,97	R\$764,90	0,6814%	Sim
45	21/11/2024	R\$7.216.315,03	R\$759,61	0,6907%	Sim
46	23/12/2024	R\$7.165.781,71	R\$754,29	0,7003%	Sim
47	21/01/2025	R\$7.114.903,68	R\$748,94	0,7100%	Sim
48	21/02/2025	R\$7.063.678,58	R\$743,55	0,7200%	Sim
49	21/03/2025	R\$7.012.104,05	R\$738,12	0,7301%	Sim
50	23/04/2025	R\$6.960.177,71	R\$732,65	0,7405%	Sim
51	21/05/2025	R\$6.907.897,15	R\$727,15	0,7511%	Sim
52	23/06/2025	R\$6.855.259,96	R\$721,61	0,7620%	Sim
53	22/07/2025	R\$6.802.263,71	R\$716,03	0,7731%	Sim
54	21/08/2025	R\$6.748.905,94	R\$710,41	0,7844%	Sim
55	23/09/2025	R\$6.696.859,60	R\$704,93	0,7712%	Sim
56	21/10/2025	R\$6.644.458,22	R\$699,42	0,7825%	Sim
57	21/11/2025	R\$6.591.699,38	R\$693,86	0,7940%	Sim
58	23/12/2025	R\$6.538.580,65	R\$688,27	0,8058%	Sim
59	21/01/2026	R\$6.485.099,58	R\$682,64	0,8179%	Sim
60	23/02/2026	R\$6.432.095,27	R\$677,06	0,8173%	Sim
61	23/03/2026	R\$6.378.729,40	R\$671,45	0,8297%	Sim
62	22/04/2026	R\$6.325.710,64	R\$665,86	0,8312%	Sim
63	21/05/2026	R\$6.272.330,21	R\$660,25	0,8439%	Sim
64	23/06/2026	R\$6.218.585,64	R\$654,59	0,8569%	Sim
65	21/07/2026	R\$6.167.115,75	R\$649,17	0,8277%	Sim
66	21/08/2026	R\$6.115.294,76	R\$643,72	0,8403%	Sim
67	22/09/2026	R\$6.063.120,28	R\$638,22	0,8532%	Sim
68	21/10/2026	R\$6.010.589,88	R\$632,69	0,8664%	Sim
69	23/11/2026	R\$5.957.701,15	R\$627,13	0,8799%	Sim
70	22/12/2026	R\$5.904.451,64	R\$621,52	0,8938%	Sim
71	21/01/2027	R\$5.850.838,88	R\$615,88	0,9080%	Sim
72	23/02/2027	R\$5.800.553,03	R\$610,58	0,8595%	Sim
73	23/03/2027	R\$5.749.924,15	R\$605,26	0,8728%	Sim
74	22/04/2027	R\$5.701.618,50	R\$600,17	0,8401%	Sim
75	21/05/2027	R\$5.652.983,34	R\$595,05	0,8530%	Sim
76	22/06/2027	R\$5.604.016,41	R\$589,90	0,8662%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 219ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 219ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
77	21/07/2027	R\$5.554.715,45	R\$584,71	0,8797%	Sim
78	23/08/2027	R\$5.505.078,19	R\$579,48	0,8936%	Sim
79	21/09/2027	R\$5.455.102,32	R\$574,22	0,9078%	Sim
80	21/10/2027	R\$5.404.785,55	R\$568,92	0,9224%	Sim
81	23/11/2027	R\$5.354.125,54	R\$563,59	0,9373%	Sim
82	21/12/2027	R\$5.303.119,95	R\$558,22	0,9526%	Sim
83	21/01/2028	R\$5.251.766,43	R\$552,82	0,9684%	Sim
84	22/02/2028	R\$5.200.062,60	R\$547,38	0,9845%	Sim
85	21/03/2028	R\$5.148.451,09	R\$541,94	0,9925%	Sim
86	24/04/2028	R\$5.097.612,12	R\$536,59	0,9875%	Sim
87	23/05/2028	R\$5.046.426,35	R\$531,20	1,0041%	Sim
88	21/06/2028	R\$4.995.493,03	R\$525,84	1,0093%	Sim
89	21/07/2028	R\$4.944.212,27	R\$520,44	1,0265%	Sim
90	22/08/2028	R\$4.892.581,70	R\$515,01	1,0443%	Sim
91	21/09/2028	R\$4.840.598,93	R\$509,54	1,0625%	Sim
92	23/10/2028	R\$4.788.261,56	R\$504,03	1,0812%	Sim
93	21/11/2028	R\$4.735.567,17	R\$498,48	1,1005%	Sim
94	21/12/2028	R\$4.682.513,33	R\$492,90	1,1203%	Sim
95	23/01/2029	R\$4.629.097,58	R\$487,27	1,1407%	Sim
96	21/02/2029	R\$4.575.317,45	R\$481,61	1,1618%	Sim
97	21/03/2029	R\$4.521.170,47	R\$475,91	1,1835%	Sim
98	23/04/2029	R\$4.466.654,12	R\$470,17	1,2058%	Sim
99	22/05/2029	R\$4.411.765,89	R\$464,40	1,2288%	Sim
100	21/06/2029	R\$4.358.718,71	R\$458,81	1,2024%	Sim
101	23/07/2029	R\$4.305.309,68	R\$453,19	1,2253%	Sim
102	21/08/2029	R\$4.251.934,85	R\$447,57	1,2397%	Sim
103	21/09/2029	R\$4.198.195,92	R\$441,92	1,2639%	Sim
104	23/10/2029	R\$4.144.090,42	R\$436,22	1,2888%	Sim
105	21/11/2029	R\$4.090.015,81	R\$430,53	1,3049%	Sim
106	21/12/2029	R\$4.035.572,33	R\$424,80	1,3311%	Sim
107	22/01/2030	R\$3.980.757,46	R\$419,03	1,3583%	Sim
108	21/02/2030	R\$3.925.568,68	R\$413,22	1,3864%	Sim
109	21/03/2030	R\$3.870.003,42	R\$407,37	1,4155%	Sim
110	23/04/2030	R\$3.814.532,34	R\$401,53	1,4334%	Sim
111	21/05/2030	R\$3.758.682,86	R\$395,65	1,4641%	Sim
112	24/06/2030	R\$3.702.865,00	R\$389,78	1,4850%	Sim
113	23/07/2030	R\$3.646.666,37	R\$383,86	1,5177%	Sim
114	21/08/2030	R\$3.590.084,39	R\$377,90	1,5516%	Sim
115	23/09/2030	R\$3.534.209,73	R\$372,02	1,5564%	Sim
116	22/10/2030	R\$3.477.953,92	R\$366,10	1,5918%	Sim
117	21/11/2030	R\$3.421.314,37	R\$360,14	1,6285%	Sim
118	23/12/2030	R\$3.364.288,44	R\$354,14	1,6668%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 219ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 219ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
119	21/01/2031	R\$3.306.873,52	R\$348,09	1,7066%	Sim
120	21/02/2031	R\$3.249.486,73	R\$342,05	1,7354%	Sim
121	21/03/2031	R\$3.191.708,48	R\$335,97	1,7781%	Sim
122	23/04/2031	R\$3.133.862,85	R\$329,88	1,8124%	Sim
123	21/05/2031	R\$3.075.622,64	R\$323,75	1,8584%	Sim
124	23/06/2031	R\$3.016.985,14	R\$317,58	1,9065%	Sim
125	22/07/2031	R\$2.957.947,64	R\$311,36	1,9568%	Sim
126	21/08/2031	R\$2.898.507,42	R\$305,11	2,0095%	Sim
127	23/09/2031	R\$2.838.661,72	R\$298,81	2,0647%	Sim
128	21/10/2031	R\$2.778.407,80	R\$292,46	2,1226%	Sim
129	21/11/2031	R\$2.717.742,85	R\$286,08	2,1834%	Sim
130	23/12/2031	R\$2.656.664,07	R\$279,65	2,2474%	Sim
131	21/01/2032	R\$2.595.168,64	R\$273,18	2,3148%	Sim
132	23/02/2032	R\$2.533.253,73	R\$266,66	2,3858%	Sim
133	23/03/2032	R\$2.470.916,46	R\$260,10	2,4608%	Sim
134	22/04/2032	R\$2.408.153,96	R\$253,49	2,5400%	Sim
135	21/05/2032	R\$2.344.963,32	R\$246,84	2,6240%	Sim
136	22/06/2032	R\$2.281.341,64	R\$240,14	2,7131%	Sim
137	21/07/2032	R\$2.217.285,95	R\$233,40	2,8078%	Sim
138	23/08/2032	R\$2.152.793,31	R\$226,61	2,9086%	Sim
139	21/09/2032	R\$2.087.860,74	R\$219,77	3,0162%	Sim
140	21/10/2032	R\$2.022.485,22	R\$212,89	3,1312%	Sim
141	23/11/2032	R\$1.956.663,75	R\$205,96	3,2545%	Sim
142	21/12/2032	R\$1.890.393,28	R\$198,99	3,3869%	Sim
143	21/01/2033	R\$1.823.670,74	R\$191,97	3,5296%	Sim
144	22/02/2033	R\$1.756.493,06	R\$184,89	3,6837%	Sim
145	22/03/2033	R\$1.688.857,12	R\$177,77	3,8506%	Sim
146	22/04/2033	R\$1.620.759,81	R\$170,61	4,0322%	Sim
147	23/05/2033	R\$1.552.197,97	R\$163,39	4,2302%	Sim
148	21/06/2033	R\$1.483.168,44	R\$156,12	4,4472%	Sim
149	21/07/2033	R\$1.413.668,02	R\$148,81	4,6859%	Sim
150	23/08/2033	R\$1.343.693,51	R\$141,44	4,9499%	Sim
151	21/09/2033	R\$1.273.241,66	R\$134,03	5,2431%	Sim
152	21/10/2033	R\$1.202.309,23	R\$126,56	5,5710%	Sim
153	22/11/2033	R\$1.130.892,93	R\$119,04	5,9399%	Sim
154	21/12/2033	R\$1.058.989,47	R\$111,47	6,3581%	Sim
155	23/01/2034	R\$986.595,52	R\$103,85	6,8361%	Sim
156	23/02/2034	R\$913.707,73	R\$96,18	7,3878%	Sim
157	21/03/2034	R\$840.322,74	R\$88,46	8,0316%	Sim
158	24/04/2034	R\$766.437,16	R\$80,68	8,7925%	Sim
159	23/05/2034	R\$692.047,56	R\$72,85	9,7059%	Sim
160	21/06/2034	R\$617.150,52	R\$64,96	10,8225%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 219ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 219ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
161	21/07/2034	R\$541.742,57	R\$57,03	12,2187%	Sim
162	22/08/2034	R\$465.820,22	R\$49,03	14,0145%	Sim
163	21/09/2034	R\$389.379,97	R\$40,99	16,4098%	Sim
164	23/10/2034	R\$312.418,28	R\$32,89	19,7652%	Sim
165	21/11/2034	R\$234.931,60	R\$24,73	24,8022%	Sim
166	21/12/2034	R\$156.916,34	R\$16,52	33,2076%	Sim
167	23/01/2035	R\$78.368,90	R\$8,25	50,0569%	Sim
168	21/02/2035	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA 232ª SÉRIE

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 232ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 232ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	09/02/2021	R\$1.250.000,00	R\$1.000,00		
1	23/03/2021	R\$1.233.070,08	R\$986,46	1,3544%	Sim
2	22/04/2021	R\$1.216.024,68	R\$972,82	1,3824%	Sim
3	21/05/2021	R\$1.198.862,99	R\$959,09	1,4113%	Sim
4	22/06/2021	R\$1.181.584,25	R\$945,27	1,4413%	Sim
5	21/07/2021	R\$1.164.187,63	R\$931,35	1,4723%	Sim
6	23/08/2021	R\$1.146.672,34	R\$917,34	1,5045%	Sim
7	21/09/2021	R\$1.129.037,58	R\$903,23	1,5379%	Sim
8	21/10/2021	R\$1.111.282,51	R\$889,03	1,5726%	Sim
9	23/11/2021	R\$1.093.406,33	R\$874,73	1,6086%	Sim
10	21/12/2021	R\$1.075.408,21	R\$860,33	1,6461%	Sim
11	21/01/2022	R\$1.057.287,32	R\$845,83	1,6850%	Sim
12	22/02/2022	R\$1.039.042,81	R\$831,23	1,7256%	Sim
13	22/03/2022	R\$1.020.673,85	R\$816,54	1,7679%	Sim
14	22/04/2022	R\$1.002.179,58	R\$801,74	1,8120%	Sim
15	23/05/2022	R\$983.559,16	R\$786,85	1,8580%	Sim
16	21/06/2022	R\$964.811,72	R\$771,85	1,9061%	Sim
17	21/07/2022	R\$945.936,39	R\$756,75	1,9564%	Sim
18	23/08/2022	R\$926.932,30	R\$741,55	2,0090%	Sim
19	21/09/2022	R\$907.798,58	R\$726,24	2,0642%	Sim
20	21/10/2022	R\$888.534,34	R\$710,83	2,1221%	Sim
21	22/11/2022	R\$869.138,68	R\$695,31	2,1829%	Sim
22	21/12/2022	R\$849.610,72	R\$679,69	2,2468%	Sim
23	23/01/2023	R\$829.949,55	R\$663,96	2,3141%	Sim
24	23/02/2023	R\$810.154,26	R\$648,12	2,3851%	Sim
25	21/03/2023	R\$790.223,94	R\$632,18	2,4601%	Sim
26	24/04/2023	R\$770.157,66	R\$616,13	2,5393%	Sim
27	23/05/2023	R\$749.954,50	R\$599,96	2,6232%	Sim
28	21/06/2023	R\$729.613,52	R\$583,69	2,7123%	Sim
29	21/07/2023	R\$709.133,79	R\$567,31	2,8069%	Sim
30	22/08/2023	R\$688.514,36	R\$550,81	2,9077%	Sim
31	21/09/2023	R\$667.754,27	R\$534,20	3,0152%	Sim
32	23/10/2023	R\$646.852,56	R\$517,48	3,1301%	Sim
33	21/11/2023	R\$625.808,28	R\$500,65	3,2533%	Sim
34	21/12/2023	R\$604.620,44	R\$483,70	3,3857%	Sim
35	23/01/2024	R\$583.288,07	R\$466,63	3,5282%	Sim
36	21/02/2024	R\$561.810,18	R\$449,45	3,6822%	Sim
37	21/03/2024	R\$540.185,78	R\$432,15	3,8491%	Sim
38	23/04/2024	R\$518.413,87	R\$414,73	4,0304%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 232ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 232ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
39	21/05/2024	R\$496.493,44	R\$397,19	4,2284%	Sim
40	21/06/2024	R\$474.423,48	R\$379,54	4,4452%	Sim
41	23/07/2024	R\$452.202,97	R\$361,76	4,6837%	Sim
42	21/08/2024	R\$429.830,89	R\$343,86	4,9474%	Sim
43	23/09/2024	R\$407.306,19	R\$325,84	5,2404%	Sim
44	22/10/2024	R\$384.627,84	R\$307,70	5,5679%	Sim
45	21/11/2024	R\$361.794,79	R\$289,44	5,9364%	Sim
46	23/12/2024	R\$338.805,99	R\$271,04	6,3541%	Sim
47	21/01/2025	R\$315.660,37	R\$252,53	6,8315%	Sim
48	21/02/2025	R\$292.356,86	R\$233,89	7,3825%	Sim
49	21/03/2025	R\$268.894,38	R\$215,12	8,0253%	Sim
50	23/04/2025	R\$245.271,86	R\$196,22	8,7851%	Sim
51	21/05/2025	R\$221.488,19	R\$177,19	9,6969%	Sim
52	23/06/2025	R\$197.542,29	R\$158,03	10,8114%	Sim
53	22/07/2025	R\$173.433,04	R\$138,75	12,2046%	Sim
54	21/08/2025	R\$149.159,32	R\$119,33	13,9960%	Sim
55	23/09/2025	R\$124.720,03	R\$99,78	16,3847%	Sim
56	21/10/2025	R\$100.114,02	R\$80,09	19,7290%	Sim
57	21/11/2025	R\$75.340,16	R\$60,27	24,7456%	Sim
58	23/12/2025	R\$50.397,31	R\$40,32	33,1070%	Sim
59	21/01/2026	R\$25.284,31	R\$20,23	49,8300%	Sim
60	23/02/2026	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA 235ª SÉRIE

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 235ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 235ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	09/02/2021	R\$2.500.000,00	R\$1.000,00		
1	23/03/2021	R\$2.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
2	22/04/2021	R\$2.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
3	21/05/2021	R\$2.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
4	22/06/2021	R\$2.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
5	21/07/2021	R\$2.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
6	23/08/2021	R\$2.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
7	21/09/2021	R\$2.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
8	21/10/2021	R\$2.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
9	23/11/2021	R\$2.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
10	21/12/2021	R\$2.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
11	21/01/2022	R\$2.491.152,24	R\$996,46	0,3539%	Sim
12	22/02/2022	R\$2.482.244,13	R\$992,90	0,3576%	Sim
13	22/03/2022	R\$2.473.275,25	R\$989,31	0,3613%	Sim
14	22/04/2022	R\$2.464.245,19	R\$985,70	0,3651%	Sim
15	23/05/2022	R\$2.455.153,53	R\$982,06	0,3689%	Sim
16	21/06/2022	R\$2.445.999,85	R\$978,40	0,3728%	Sim
17	21/07/2022	R\$2.436.783,74	R\$974,71	0,3768%	Sim
18	23/08/2022	R\$2.427.504,75	R\$971,00	0,3808%	Sim
19	21/09/2022	R\$2.418.162,47	R\$967,26	0,3849%	Sim
20	21/10/2022	R\$2.408.756,45	R\$963,50	0,3890%	Sim
21	22/11/2022	R\$2.399.286,28	R\$959,71	0,3932%	Sim
22	21/12/2022	R\$2.389.751,50	R\$955,90	0,3974%	Sim
23	23/01/2023	R\$2.380.151,69	R\$952,06	0,4017%	Sim
24	23/02/2023	R\$2.370.486,38	R\$948,19	0,4061%	Sim
25	21/03/2023	R\$2.360.755,15	R\$944,30	0,4105%	Sim
26	24/04/2023	R\$2.350.957,54	R\$940,38	0,4150%	Sim
27	23/05/2023	R\$2.341.093,09	R\$936,44	0,4196%	Sim
28	21/06/2023	R\$2.331.161,35	R\$932,46	0,4242%	Sim
29	21/07/2023	R\$2.321.161,86	R\$928,46	0,4289%	Sim
30	22/08/2023	R\$2.311.094,16	R\$924,44	0,4337%	Sim
31	21/09/2023	R\$2.300.957,78	R\$920,38	0,4386%	Sim
32	23/10/2023	R\$2.290.752,26	R\$916,30	0,4435%	Sim
33	21/11/2023	R\$2.280.477,12	R\$912,19	0,4485%	Sim
34	21/12/2023	R\$2.270.131,89	R\$908,05	0,4536%	Sim
35	23/01/2024	R\$2.259.716,08	R\$903,89	0,4588%	Sim
36	21/02/2024	R\$2.249.229,23	R\$899,69	0,4641%	Sim
37	21/03/2024	R\$2.238.670,84	R\$895,47	0,4694%	Sim
38	23/04/2024	R\$2.228.040,43	R\$891,22	0,4749%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 235ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 235ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
39	21/05/2024	R\$2.217.337,50	R\$886,94	0,4804%	Sim
40	21/06/2024	R\$2.206.561,56	R\$882,62	0,4860%	Sim
41	23/07/2024	R\$2.195.712,12	R\$878,28	0,4917%	Sim
42	21/08/2024	R\$2.184.788,66	R\$873,92	0,4975%	Sim
43	23/09/2024	R\$2.173.790,69	R\$869,52	0,5034%	Sim
44	22/10/2024	R\$2.162.717,70	R\$865,09	0,5094%	Sim
45	21/11/2024	R\$2.151.569,18	R\$860,63	0,5155%	Sim
46	23/12/2024	R\$2.140.344,60	R\$856,14	0,5217%	Sim
47	21/01/2025	R\$2.129.043,45	R\$851,62	0,5280%	Sim
48	21/02/2025	R\$2.117.665,22	R\$847,07	0,5344%	Sim
49	21/03/2025	R\$2.106.209,37	R\$842,48	0,5410%	Sim
50	23/04/2025	R\$2.094.675,37	R\$837,87	0,5476%	Sim
51	21/05/2025	R\$2.083.062,69	R\$833,23	0,5544%	Sim
52	23/06/2025	R\$2.071.370,80	R\$828,55	0,5613%	Sim
53	22/07/2025	R\$2.059.599,15	R\$823,84	0,5683%	Sim
54	21/08/2025	R\$2.047.747,20	R\$819,10	0,5754%	Sim
55	23/09/2025	R\$2.035.814,41	R\$814,33	0,5827%	Sim
56	21/10/2025	R\$2.023.800,21	R\$809,52	0,5901%	Sim
57	21/11/2025	R\$2.011.704,06	R\$804,68	0,5977%	Sim
58	23/12/2025	R\$1.999.525,39	R\$799,81	0,6054%	Sim
59	21/01/2026	R\$1.987.263,65	R\$794,91	0,6132%	Sim
60	23/02/2026	R\$1.974.918,27	R\$789,97	0,6212%	Sim
61	23/03/2026	R\$1.962.488,67	R\$785,00	0,6294%	Sim
62	22/04/2026	R\$1.949.974,28	R\$779,99	0,6377%	Sim
63	21/05/2026	R\$1.937.374,53	R\$774,95	0,6461%	Sim
64	23/06/2026	R\$1.924.688,82	R\$769,88	0,6548%	Sim
65	21/07/2026	R\$1.911.916,58	R\$764,77	0,6636%	Sim
66	21/08/2026	R\$1.899.057,22	R\$759,62	0,6726%	Sim
67	22/09/2026	R\$1.886.110,13	R\$754,44	0,6818%	Sim
68	21/10/2026	R\$1.873.074,73	R\$749,23	0,6911%	Sim
69	23/11/2026	R\$1.859.950,41	R\$743,98	0,7007%	Sim
70	22/12/2026	R\$1.846.736,56	R\$738,69	0,7104%	Sim
71	21/01/2027	R\$1.833.432,57	R\$733,37	0,7204%	Sim
72	23/02/2027	R\$1.820.037,82	R\$728,02	0,7306%	Sim
73	23/03/2027	R\$1.806.551,71	R\$722,62	0,7410%	Sim
74	22/04/2027	R\$1.792.973,60	R\$717,19	0,7516%	Sim
75	21/05/2027	R\$1.779.302,86	R\$711,72	0,7625%	Sim
76	22/06/2027	R\$1.765.538,88	R\$706,22	0,7736%	Sim
77	21/07/2027	R\$1.751.681,00	R\$700,67	0,7849%	Sim
78	23/08/2027	R\$1.737.728,59	R\$695,09	0,7965%	Sim
79	21/09/2027	R\$1.723.681,00	R\$689,47	0,8084%	Sim
80	21/10/2027	R\$1.709.537,59	R\$683,82	0,8205%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 235ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 235ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
81	23/11/2027	R\$1.695.297,70	R\$678,12	0,8330%	Sim
82	21/12/2027	R\$1.680.960,67	R\$672,38	0,8457%	Sim
83	21/01/2028	R\$1.666.525,84	R\$666,61	0,8587%	Sim
84	22/02/2028	R\$1.651.992,54	R\$660,80	0,8721%	Sim
85	21/03/2028	R\$1.637.360,11	R\$654,94	0,8857%	Sim
86	24/04/2028	R\$1.622.627,86	R\$649,05	0,8998%	Sim
87	23/05/2028	R\$1.607.795,11	R\$643,12	0,9141%	Sim
88	21/06/2028	R\$1.592.861,18	R\$637,14	0,9288%	Sim
89	21/07/2028	R\$1.577.825,39	R\$631,13	0,9439%	Sim
90	22/08/2028	R\$1.562.687,02	R\$625,07	0,9594%	Sim
91	21/09/2028	R\$1.547.445,39	R\$618,98	0,9753%	Sim
92	23/10/2028	R\$1.532.099,79	R\$612,84	0,9917%	Sim
93	21/11/2028	R\$1.516.649,50	R\$606,66	1,0084%	Sim
94	21/12/2028	R\$1.501.093,83	R\$600,44	1,0257%	Sim
95	23/01/2029	R\$1.485.432,04	R\$594,17	1,0434%	Sim
96	21/02/2029	R\$1.469.663,41	R\$587,87	1,0616%	Sim
97	21/03/2029	R\$1.453.787,22	R\$581,51	1,0803%	Sim
98	23/04/2029	R\$1.437.802,73	R\$575,12	1,0995%	Sim
99	22/05/2029	R\$1.421.709,20	R\$568,68	1,1193%	Sim
100	21/06/2029	R\$1.405.505,89	R\$562,20	1,1397%	Sim
101	23/07/2029	R\$1.389.192,05	R\$555,68	1,1607%	Sim
102	21/08/2029	R\$1.372.766,92	R\$549,11	1,1824%	Sim
103	21/09/2029	R\$1.356.229,75	R\$542,49	1,2047%	Sim
104	23/10/2029	R\$1.339.579,77	R\$535,83	1,2277%	Sim
105	21/11/2029	R\$1.322.816,22	R\$529,13	1,2514%	Sim
106	21/12/2029	R\$1.305.938,31	R\$522,38	1,2759%	Sim
107	22/01/2030	R\$1.288.945,26	R\$515,58	1,3012%	Sim
108	21/02/2030	R\$1.271.836,31	R\$508,73	1,3274%	Sim
109	21/03/2030	R\$1.254.610,64	R\$501,84	1,3544%	Sim
110	23/04/2030	R\$1.237.267,46	R\$494,91	1,3824%	Sim
111	21/05/2030	R\$1.219.805,99	R\$487,92	1,4113%	Sim
112	24/06/2030	R\$1.202.225,39	R\$480,89	1,4413%	Sim
113	23/07/2030	R\$1.184.524,87	R\$473,81	1,4723%	Sim
114	21/08/2030	R\$1.166.703,61	R\$466,68	1,5045%	Sim
115	23/09/2030	R\$1.148.760,78	R\$459,50	1,5379%	Sim
116	22/10/2030	R\$1.130.695,56	R\$452,28	1,5726%	Sim
117	21/11/2030	R\$1.112.507,10	R\$445,00	1,6086%	Sim
118	23/12/2030	R\$1.094.194,57	R\$437,68	1,6461%	Sim
119	21/01/2031	R\$1.075.757,12	R\$430,30	1,6850%	Sim
120	21/02/2031	R\$1.057.193,90	R\$422,88	1,7256%	Sim
121	21/03/2031	R\$1.038.504,05	R\$415,40	1,7679%	Sim
122	23/04/2031	R\$1.019.686,70	R\$407,87	1,8120%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 235ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 235ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
123	21/05/2031	R\$1.000.741,00	R\$400,30	1,8580%	Sim
124	23/06/2031	R\$981.666,06	R\$392,67	1,9061%	Sim
125	22/07/2031	R\$962.460,99	R\$384,98	1,9564%	Sim
126	21/08/2031	R\$943.124,92	R\$377,25	2,0090%	Sim
127	23/09/2031	R\$923.656,95	R\$369,46	2,0642%	Sim
128	21/10/2031	R\$904.056,18	R\$361,62	2,1221%	Sim
129	21/11/2031	R\$884.321,70	R\$353,73	2,1829%	Sim
130	23/12/2031	R\$864.452,61	R\$345,78	2,2468%	Sim
131	21/01/2032	R\$844.447,97	R\$337,78	2,3141%	Sim
132	23/02/2032	R\$824.306,88	R\$329,72	2,3851%	Sim
133	23/03/2032	R\$804.028,39	R\$321,61	2,4601%	Sim
134	22/04/2032	R\$783.611,58	R\$313,44	2,5393%	Sim
135	21/05/2032	R\$763.055,49	R\$305,22	2,6232%	Sim
136	22/06/2032	R\$742.359,17	R\$296,94	2,7123%	Sim
137	21/07/2032	R\$721.521,68	R\$288,61	2,8069%	Sim
138	23/08/2032	R\$700.542,05	R\$280,22	2,9077%	Sim
139	21/09/2032	R\$679.419,30	R\$271,77	3,0152%	Sim
140	21/10/2032	R\$658.152,46	R\$263,26	3,1301%	Sim
141	23/11/2032	R\$636.740,55	R\$254,70	3,2533%	Sim
142	21/12/2032	R\$615.182,58	R\$246,07	3,3857%	Sim
143	21/01/2033	R\$593.477,56	R\$237,39	3,5282%	Sim
144	22/02/2033	R\$571.624,47	R\$228,65	3,6822%	Sim
145	22/03/2033	R\$549.622,31	R\$219,85	3,8491%	Sim
146	22/04/2033	R\$527.470,06	R\$210,99	4,0304%	Sim
147	23/05/2033	R\$505.166,71	R\$202,07	4,2284%	Sim
148	21/06/2033	R\$482.711,21	R\$193,08	4,4452%	Sim
149	21/07/2033	R\$460.102,53	R\$184,04	4,6837%	Sim
150	23/08/2033	R\$437.339,62	R\$174,94	4,9474%	Sim
151	21/09/2033	R\$414.421,44	R\$165,77	5,2404%	Sim
152	21/10/2033	R\$391.346,92	R\$156,54	5,5679%	Sim
153	22/11/2033	R\$368.115,00	R\$147,25	5,9364%	Sim
154	21/12/2033	R\$344.724,61	R\$137,89	6,3541%	Sim
155	23/01/2034	R\$321.174,65	R\$128,47	6,8315%	Sim
156	23/02/2034	R\$297.464,05	R\$118,99	7,3825%	Sim
157	21/03/2034	R\$273.591,71	R\$109,44	8,0253%	Sim
158	24/04/2034	R\$249.556,52	R\$99,82	8,7851%	Sim
159	23/05/2034	R\$225.357,38	R\$90,14	9,6969%	Sim
160	21/06/2034	R\$200.993,16	R\$80,40	10,8114%	Sim
161	21/07/2034	R\$176.462,75	R\$70,59	12,2046%	Sim
162	22/08/2034	R\$151.764,99	R\$60,71	13,9960%	Sim
163	21/09/2034	R\$126.898,77	R\$50,76	16,3847%	Sim
164	23/10/2034	R\$101.862,92	R\$40,75	19,7290%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 235ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 235ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
165	21/11/2034	R\$76.656,28	R\$30,66	24,7456%	Sim
166	21/12/2034	R\$51.277,70	R\$20,51	33,1070%	Sim
167	23/01/2035	R\$25.726,00	R\$10,29	49,8300%	Sim
168	21/02/2035	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA 236ª SÉRIE

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 236ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 236ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	09/02/2021	R\$1.750.000,00	R\$1.000,00		
1	23/03/2021	R\$1.750.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
2	22/04/2021	R\$1.750.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
3	21/05/2021	R\$1.725.302,36	R\$985,89	1,4113%	Sim
4	22/06/2021	R\$1.700.436,24	R\$971,68	1,4413%	Sim
5	21/07/2021	R\$1.675.400,50	R\$957,37	1,4723%	Sim
6	23/08/2021	R\$1.650.193,98	R\$942,97	1,5045%	Sim
7	21/09/2021	R\$1.624.815,51	R\$928,47	1,5379%	Sim
8	21/10/2021	R\$1.599.263,93	R\$913,87	1,5726%	Sim
9	23/11/2021	R\$1.573.538,04	R\$899,16	1,6086%	Sim
10	21/12/2021	R\$1.547.636,66	R\$884,36	1,6461%	Sim
11	21/01/2022	R\$1.521.558,60	R\$869,46	1,6850%	Sim
12	22/02/2022	R\$1.495.302,65	R\$854,46	1,7256%	Sim
13	22/03/2022	R\$1.468.867,59	R\$839,35	1,7679%	Sim
14	22/04/2022	R\$1.442.252,21	R\$824,14	1,8120%	Sim
15	23/05/2022	R\$1.415.455,26	R\$808,83	1,8580%	Sim
16	21/06/2022	R\$1.388.475,53	R\$793,41	1,9061%	Sim
17	21/07/2022	R\$1.361.311,75	R\$777,89	1,9564%	Sim
18	23/08/2022	R\$1.333.962,67	R\$762,26	2,0090%	Sim
19	21/09/2022	R\$1.306.427,04	R\$746,53	2,0642%	Sim
20	21/10/2022	R\$1.278.703,56	R\$730,69	2,1221%	Sim
21	22/11/2022	R\$1.250.790,98	R\$714,74	2,1829%	Sim
22	21/12/2022	R\$1.222.687,99	R\$698,68	2,2468%	Sim
23	23/01/2023	R\$1.194.393,29	R\$682,51	2,3141%	Sim
24	23/02/2023	R\$1.165.905,58	R\$666,23	2,3851%	Sim
25	21/03/2023	R\$1.137.223,54	R\$649,84	2,4601%	Sim
26	24/04/2023	R\$1.108.345,85	R\$633,34	2,5393%	Sim
27	23/05/2023	R\$1.079.271,17	R\$616,73	2,6232%	Sim
28	21/06/2023	R\$1.049.998,15	R\$600,00	2,7123%	Sim
29	21/07/2023	R\$1.020.525,45	R\$583,16	2,8069%	Sim
30	22/08/2023	R\$990.851,71	R\$566,20	2,9077%	Sim
31	21/09/2023	R\$960.975,54	R\$549,13	3,0152%	Sim
32	23/10/2023	R\$930.895,57	R\$531,94	3,1301%	Sim
33	21/11/2023	R\$900.610,42	R\$514,63	3,2533%	Sim
34	21/12/2023	R\$870.118,67	R\$497,21	3,3857%	Sim
35	23/01/2024	R\$839.418,92	R\$479,67	3,5282%	Sim
36	21/02/2024	R\$808.509,76	R\$462,01	3,6822%	Sim
37	21/03/2024	R\$777.389,75	R\$444,22	3,8491%	Sim
38	23/04/2024	R\$746.057,45	R\$426,32	4,0304%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 236ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 236ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
39	21/05/2024	R\$714.511,42	R\$408,29	4,2284%	Sim
40	21/06/2024	R\$682.750,20	R\$390,14	4,4452%	Sim
41	23/07/2024	R\$650.772,32	R\$371,87	4,6837%	Sim
42	21/08/2024	R\$618.576,31	R\$353,47	4,9474%	Sim
43	23/09/2024	R\$586.160,67	R\$334,95	5,2404%	Sim
44	22/10/2024	R\$553.523,90	R\$316,30	5,5679%	Sim
45	21/11/2024	R\$520.664,51	R\$297,52	5,9364%	Sim
46	23/12/2024	R\$487.580,96	R\$278,62	6,3541%	Sim
47	21/01/2025	R\$454.271,74	R\$259,58	6,8315%	Sim
48	21/02/2025	R\$420.735,29	R\$240,42	7,3825%	Sim
49	21/03/2025	R\$386.970,08	R\$221,13	8,0253%	Sim
50	23/04/2025	R\$352.974,54	R\$201,70	8,7851%	Sim
51	21/05/2025	R\$318.747,10	R\$182,14	9,6969%	Sim
52	23/06/2025	R\$284.286,18	R\$162,45	10,8114%	Sim
53	22/07/2025	R\$249.590,18	R\$142,62	12,2046%	Sim
54	21/08/2025	R\$214.657,50	R\$122,66	13,9960%	Sim
55	23/09/2025	R\$179.486,53	R\$102,56	16,3847%	Sim
56	21/10/2025	R\$144.075,64	R\$82,33	19,7290%	Sim
57	21/11/2025	R\$108.423,20	R\$61,96	24,7456%	Sim
58	23/12/2025	R\$72.527,55	R\$41,44	33,1070%	Sim
59	21/01/2026	R\$36.387,04	R\$20,79	49,8300%	Sim
60	23/02/2026	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 09 de fevereiro de 2021
--------------------------------------	---

SÉRIE	GGL01	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

1.EMISSIONORA							
RAZÃO SOCIAL: Habitasec Securitizadora S.A.							
CNPJ/MF: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215							
COMPLEMENTO	4º Andar, Pinheiros,	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDORA

RAZÃO SOCIAL: GGL Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.							
CNPJ/ME: 30.459.262/0001-80							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600							
COMPLEMENTO	Condomínio Torre Siena, Sala 2001-D e 2002-D, Gleba Fazenda Palhano	CIDADE	Londrina	UF	PR	CEP	86050-460

4. CREDOR ORIGINAL

RAZÃO SOCIAL: QI Sociedade de Crédito Direto S.A.							
CNPJ/MF: 32.402.502/0001-35							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391							
COMPLEMENTO	1º andar, Conjunto 12, Parte,	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	01.452-000

5. AVALISTA I

Nome: Montrecon Construções Ltda.							
CNPJ/ME: 12.868.513/0001-06							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600							
COMPLEMENTO	Condomínio Torre Siena, Sala 2001-B e 2002-B, Gleba Fazenda Palhano	CIDADE	Londrina	UF	PR	CEP	86050-460

6. AVALISTA II							
Nome: Montreal Empreendimentos Imobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 10.815.804/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600							
COMPLEMENTO	Condomínio Torre Siena, Sala 2001-A e 2002-A, Gleba Fazenda Palhano	CIDADE	Londrina	UF	PR	CEP	86050-460

7. AVALISTA III							
Nome: Andressa Castro Khouri Cipriano							
CPF/ME: 057.217.399-75							
ENDEREÇO: Avenida Adhemar Pereira de Barros, nº 1200							
COMPLEMENTO	Bela Suíça	CIDADE	Londrina	UF	PR	CEP	86047-250

8.TÍTULO
<i>Cédula de Crédito Bancário nº 2102179817/GEI, emitida pela GGL Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. em favor da QI Sociedade de Crédito Direto S.A., em 9 de fevereiro de 2021.</i>

9.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).
--

10.VALOR NOMINAL DA CCI: Até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).
--

11.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
O imóvel objeto da matrícula nº 32.232, do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Guarapuava – PR, situado Situado no imóvel "Loteamento Nova Cidade", n/ cidade,

com a área de 227.919, 82m², descrito em sentido horário, cujo início se dá no vértice formado com o alinhamento predial da Rua Manoel Alves (propriedade do Município de Guarapuava, objeto de Matrícula nº 27.876-SRI do 3º Ofício); segue confrontando com está e com a propriedade do Espólio de Julio Groszewicz ou quem de direito (matricula 12715-SRI do 3º ofício), na distância total de 110,43 metros; deflete a direita e segue confrontando com a Área Remanescente 1, em diversos seguimentos sucessivos, que são: na distância de 131,87 metros; em curva a esquerda, de raio 92,50 metros, desenvolvimento de 38,56 metros e corda de 38,28 metros; com deflexão a esquerda, segue na distância de 106,25 metros, até encontrar o Nudeº Habitacional 2000 (Município de Guarapuava - matricula 18.543 - SRI do 3º Ofício); com deflexão a direita, segue confrontando com este Núcleo, na distância total de 398,16 metros (30,16 metros e 368,00 metros), até encontrar a propriedade de Ursulina Schimim Mendes e Outros, objeto da direita de um arroio, sentido jusante, em diversos alinhamentos sucessivos, na distância total de 152,50 metros; com deflexão a direita, passa a confrontar com a Área Remanescente 2, em diversos segmentos sucessivos, que são: na distância de 336,71 metros; com deflexão a direita, segue na distância de 175,59 metros; com deflexão a esquerda, segue na distância de 35,00 metros; com deflexão a direita, segue na distância de 65,00 metros; com deflexão a esquerda, segue na distância de 240,00 metros; com deflexão a direita, segue na distância de 137,96 metros; com deflexão a esquerda, segue na distância de 114,69 metros, até encontrar o Centro de Desenvolvimento Industrial Marcelino Dalla Vecchia-CDI de Guarapuava (matricula 20.040-SRI do 3º Ofício); deflete a direita e segue com esta confrontação, pela Rua H, cruzando a Enir Ada Silveira, na distância total de 130,00 metros; com deflexão a direita, segue confrontando com a propriedade de Spinner - Industria e Comercio Ltda (Matricula 30.819-SRI do 3º Ofício), na distância de 200,00 metros; com deflexão a esquerda, segue com mesma confrontação anterior, na distância de 150,00 metros; com deflexão a direita, segue confrontando com a Rua Dario de Lis, pelo prolongamento de seu alinhamento predial (Sul), na distância de 17,28 metros; segue contornando a área da rótula localizada no encontro das Ruas Dario Borges de Lis e Manoel Alves, em curva de raio 29,00 metros, desenvolvimento de 115,17 metros e corda de 53,08; com deflexão a direita, segue confrontando com

a Rua Manoel Alves, pelo seu alinhamento predial NE, em três segmentos sucessivos que são: na distância de 10,10 metros; em curva a esquerda de raio 111,00 metros, desenvolvimento de 23,96 metros e corda de 23,91 metros; e finalmente, na distância de 239,31 metros em confrontação com a Rua Manoel Alves, até encontrar o ponto que deu início a esta descrição, localizado na Cidade de Guarapuava, Estado do Paraná, na Avenida das Profissões com a Rua Manuel Alves, Bairro Morro Alto – CEP - 85064420.

12.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
12.1. PRAZO	5.124 (cinco mil cento e vinte e quatro) dias, a contar da Data de Emissão.
12.2. DATA DA CONSTITUIÇÃO DO CRÉDITO	9 de fevereiro de 2021
12.3. VALOR DE EMISSÃO	Até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).
12.4. VALOR DE CESSÃO	Até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).
12.5. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	22 de março de 2021
12.6. TIPO DE CORREÇÃO	N/A
12.7. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Atualização Monetária mensal pela Variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, incidente sobre o saldo devedor da CCB 01.
12.8. REMUNERAÇÃO E REAJUSTES	Taxa de Juros de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.
12.9. DATA DE VENCIMENTO FINAL	20 de fevereiro de 2035
12.10. ENCARGOS MORATÓRIOS	Na hipótese de descumprimento de obrigação pecuniária assumida na CCB 01, incidirão sobre os valores em atraso, além da

	Remuneração prevista no item 10.9 acima e eventuais multas previstas na CCB 01, a partir da data de vencimento até a data de efetivo pagamento: (a) multa moratória de 2% (dois por cento); e (b) juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, conforme estipulado no item 6.1 da CCB 01.
12.11. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	Mensal.
12.12. PERIODICIDADE DA CORREÇÃO DO ATIVO NO SISTEMA B3	N/A
12.13. RESGATE ANTECIPADO	Na ocorrência de resgate antecipado, previsto no item 1.3 da CCB 01.
12.14. CRITÉRIO DO CÁLCULO DE JUROS	Conforme cláusula 1.6 da CCB 01.
12.16. AMORTIZAÇÃO	Mensal, nas datas de pagamento previstas no Anexo I da CCB 01.
12.17. FRACIONAMENTO	Não há.

13.GARANTIAS
Não há.

CCI 02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 9 de fevereiro de 2021
--------------------------------------	--

SÉRIE	GGL01	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

1.EMISSIONORA							
RAZÃO SOCIAL: Habitasec Securitizadora S.A.							
CNPJ/MF: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistan o	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215							
COMPLEMENTO	4º Andar, Pinhei ros,	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Montreal Empreendimentos Imobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 10.815.804/0001-00							

ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600							
COMPLEMENTO	Condomínio Torre Siena, Sala 2001-A e 2002-A, Gleba Fazenda Palhano	CIDADE	Lonrina	UF	PR	CEP	86050-460

4. CREDOR ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: QI Sociedade de Crédito Direto S.A.							
CNPJ/MF: 32.402.502/0001-35							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12, Parte	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	01.452-000

5. AVALISTA I							
Nome: Andressa Castro Khouri Cipriano							
CPF/ME: 057.217.399-75							
ENDEREÇO: Avenida Adhemar Pereira de Barros, nº 1200							
COMPLEMENTO	Bela Suíça	CIDADE	Londrina	UF	PR	CEP	86047-250

6. AVALISTA II							
Nome: Bárbara Castro Khouri							
CPF/ME: 061.632.479-06							
ENDEREÇO: Rua Weyner Júnior Maciel Alves, nº 235							

COMPLEMENTO	Condomínio Royal Golf Residence	CIDADE	Londrina	UF	PR	CEP	86055- 500
-------------	---------------------------------------	--------	----------	----	----	-----	---------------

8.TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 2102179818/MEI, emitida pela Montreal Empreendimentos Imobiliários S.A. em favor da QI Sociedade de Crédito Direto S.A., em 9 de fevereiro de 2021.

9.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

10.VALOR NOMINAL DA CCI: Até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

11.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O lote nº 08 da quadra 01 situada no “Royal Golf Residence”, localizado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 106.213, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina – Estado do Paraná (“Imóvel Alvo 1”) e a área equivalente a 420m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), do lote nº 09 da quadra 01 situada no “Royal Golf Residence”, localizado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, que deverá ser desmembrada da área maior que possui 1.421,23m² (mil, quatrocentos e vinte e um e vinte e três metros quadrados), objeto da matrícula nº 49.715 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Londrina – Estado do Paraná, com endereço na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Idelfonso Werne, esquina com Sebastião Alcantara e Silva, Condomínio Royal Golf Residence, CEP 86055-545 (“Imóvel Alvo 2” e quando mencionado em conjunto com o Imóvel Alvo 1, simplesmente “Imóveis Alvo”).

12.CONDIÇÕES DA EMISSÃO

12.1. PRAZO

1.837 (mil cento e oitenta e sete) dias, a contar

	da Data de Emissão.
12.2. DATA DA CONSTITUIÇÃO DO CRÉDITO	9 de fevereiro de 2021
12.3. VALOR DE EMISSÃO	Até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) .
12.4. VALOR DE CESSÃO	Até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).
12.5. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	22 de março de 2021
12.6. TIPO DE CORREÇÃO	N/A
12.7. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Atualização Monetária mensal pela Variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, incidente sobre o saldo devedor da CCB
12.8. REMUNERAÇÃO E REAJUSTES	Taxa de Juros de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.
12.9. DATA DE VENCIMENTO FINAL	20 de fevereiro de 2026
12.10. ENCARGOS MORATÓRIOS	Na hipótese de descumprimento de obrigação pecuniária assumida na CCB, incidirão sobre os valores em atraso, além da Remuneração prevista no item 10.9 acima e eventuais multas previstas na CCB, a partir da data de vencimento até a data de efetivo pagamento: (a) multa moratória de 2% (dois por cento); e (b) juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, conforme estipulado no item 6.1 da CCB.
12.11. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	60 (sessenta) parcelas mensais, calculadas pelo sistema de amortização da tabela price, com base em um ano de 252 (duzentos e

	cinquenta e dois) dias úteis, sendo a primeira parcela devida em 22 de março de 2021, conforme tabela de juros e amortização apresentada no Anexo I da CCB 02.
12.12. PERIODICIDADE DA CORREÇÃO DO ATIVO NO SISTEMA B3	N/A
12.13. RESGATE ANTECIPADO	Na ocorrência de resgate antecipado, previsto no item 1.3 da CCB.
12.14. CRITÉRIO DO CÁLCULO DE JUROS	Conforme cláusula 1.6 da CCB.
12.15. PERIODICIDADE DE JUROS	Mensal, nas datas de pagamento previstas no Anexo I da CCB 02.
12.1567. AMORTIZAÇÃO	Mensal, nas datas de pagamento previstas no Anexo I da CCB 02.
12.17. FRACIONAMENTO	Não há.

13.GARANTIAS
Não há.

ANEXO III – IDENTIFICAÇÃO DO LOTEAMENTO

Empreendimento	Loteamento Nova Cidade
Lastro	
Endereço	Situado no imóvel "MORRO ALTO", n/ cidade, com a área de 227.919, 82m2, descrito em sentido horário, cujo início se dá no vértice formado com o alinhamento predial da Rua Manoel Alves (propriedade do Município de Guarapuava, objeto de Matrícula nº 27.876-SRI do 3º Ofício); segue confrontando com está e com a propriedade do Espólio de Julio Groszewicz ou quem de direito (matricula 12715-SRI do 3ºofício), na distância total de 110,43 metros; deflete a direita e segue confrontando com a Área Remanescente 1, em diversos seguimentos sucessivos, que são: na distância de 131,87 metros; em curva a esquerda, de raio 92,50 metros, desenvolvimento de 38,56 metros e corda de 38,28 metros; com deflexão a esquerda, segue na distância de 106,25 metros, até encontrar o Nudeº Habitacional 2000 (Município de Guarapuava - matricula 18.543 - SRI do 3º Ofício); com deflexão a direita, segue confrontando com este Núcleo, na distância total de 398,16 metros (30,16 metros e 368,00 metros), até encontrar a propriedade de Ursulina Schimim Mendes e Outros, objeto da direita de um arroio, sentido jusante, em diversos alinhamentos sucessivos, na distância total de 152,50 metros; com deflexão a direita, passa a confrontar com a Área Remanescente 2, em diversos segmentos sucessivos, que são: na distância de 336,71 metros; com deflexão a direita, segue na distância de 175,59 metros; com deflexão a esquerda, segue na distância de 35,00 metros; com deflexão a direita, segue na distância de 65,00 metros; com deflexão a esquerda, segue na distância de 240,00 metros; com deflexão a direita, segue na distância de 137,96 metros; com deflexão a esquerda, segue na

	distância de 114,69 metros, até encontrar o Centro de Desenvolvimento Industrial Marcelino Dalla Vecchia-CDI de Guarapuava (matricula 20.040-SRI do 3º Ofício); deflete a direita e segue com esta confrontação, pela Rua H, cruzando a Enir Ada Silveira, na distância total de 130,00 metros; com deflexão a direita, segue confrontando com a propriedade de Spinner - Industria e Comercio Ltda (Matricula 30.819-SRI do 3º Ofício), na distância de 200,00 metros; com deflexão a esquerda, segue com mesma confrontação anterior, na distância de 150,00 metros; com deflexão a direita, segue confrontando com a Rua Dario de Lis, pelo prolongamento de seu alinhamento predial (Sul), na distância de 17,28 metros; segue contornando a área da rótula localizada no encontro das Ruas Dario Borges de Lis e Manoel Alves, em curva de raio 29,00 metros, desenvolvimento de 115,17 metros e corda de 53,08; com deflexão a direita, segue confrontando com a Rua Manoel Alves, pelo seu alinhamento predial NE, em três segmentos sucessivos que são: na distância de 10,10 metros; em curva a esquerda de raio 111,00 metros, desenvolvimento de 23,96 metros e corda de 23,91 metros; e finalmente, na distância de 239,31 metros em confrontação com a Rua Manoel Alves, até encontrar o ponto que deu início a esta descrição. Imóvel objeto da matrícula 32.232, do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Guarapuava – PR.
Matrícula	32.232, do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Guarapuava – PR.
Percentual do Recurso Recebido	100%
Valor Aproximado (R\$)	R\$ 12.000.000,00
Data Estimada	Janeiro de 2022

Lastro	Construção
Situação do Registro	Em andamento
Possui habite-se?	Não
Está sob o regime de incorporação?	Sim

ANEXO IV – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO

A descrição dos Imóveis Alvo, abaixo, será alterada após o processo de unificação das matrículas.

Matrícula nº 106.213, do 1º Ofício de Registro de Londrina – PR

Identificação do Imóvel: Lote nº 8, da quadra I, com 1.779,14 m², situado no **ROYAL GOLF RESIDENCE**, desta cidade, com as seguintes divisas: “Frente para a Rua 02, medindo 30,10 metros em desenvolvimento de curva com raio de 595,18 metros e medindo 15,32 metros em desenvolvimento de curva com raio de 09,50 metros; fundos divisando com a data de 07 da quadra I medindo 41,16 metros seguido do rumo SE 34°33’06” NW; lado direito com a rua “7” medindo 34,88 metros, seguido do rumo SW 56°07’42” SE; lado esquerdo divisando com a data 09 da quadra I, medindo 44,35 metros, seguido do rumo SW 57°37’57” NE.

PROPRIETÁRIA: **MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-A e 2002-A, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86050-460, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.815.804/0001-00.

Matrícula nº 49.715, do 1º Ofício de Registro de Londrina – PR

Identificação do Imóvel: Data nº 09 da quadra nº I com 1.421,23 m² do Royal Golf Residence, desta cidade, com as seguintes divisas: “Frente para a Rua “2” medindo = 29,98 metros em desenvolvimento de curva com raio de 595,18 metros; fundos divisando com a data nº 06 da quadra I medindo 33,29 metros, seguindo do rumo SE 34°33’06” NW; lado direito divisando com a data 08 da quadra I medindo 44,35 metros, seguindo do rumo SW 57°37’57”NE; lado esquerdo divisando com a data 10 d quadra I medindo 45,93 metros, seguido – rumo SW 61°43’42”NE.

PROPRIETÁRIA: **MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-A e 2002-A, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86050-460, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.815.804/0001-00.

ANEXO V – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, 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, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068, 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 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Emissora e distribuidora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 219ª, 232ª, 235ª e da 236ª Séries da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A. ("Emissão"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, devidamente inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante JUCESP sob o NIRE nº 35.229.235.874, na qualidade de agente fiduciário dos CRI e com o assessor legal contratado 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 que prestou no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 219ª, 232ª, 235ª e da 236ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

São Paulo, 9 de fevereiro de 2021.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI – DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, devidamente inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante JUCESP sob o NIRE nº 35.229.235.874, neste ato representada na forma de seu Contato Social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 219ª, 232ª, 235ª e da 236ª Séries da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, 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, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068 (“Emissora”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), em que a própria Emissora atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414/04”) verificou, em conjunto com a Emissora, responsável pela distribuição pública dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, 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 para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 219ª, 232ª, 235ª e da 236ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”.

São Paulo, 9 de fevereiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, devidamente inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante JUCESP sob o NIRE nº 35.229.235.874, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), nomeada nos termos dos “*Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária e Fidejussória, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, formalizados em 9 de fevereiro de 2021 pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, 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, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068 (“Escritura de Emissão” e “Emissora”, respectivamente) e, por meio da qual as cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários (“CCI”) foram emitidas, **DECLARA**, para os devidos fins que:

(I) lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI, a qual encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931/04”);

(II) conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 219ª, 232ª, 235ª e da 236ª Séries da 1ª Emissão da Emissora (“CRI”), sendo os CRI lastreados pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tendo sido instituído regime fiduciário pela Emissora, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514/97”); e

(III) o Termo de Securitização, foi registrado na Instituição Custodiante, na forma

do artigo 7º, §1º, “ii” da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414/04”).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização da 219ª, 232ª, 235ª e da 236ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 9 de fevereiro de 2021 (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 9 de fevereiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-

020 Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza

Queiroga Número do Documento de Identidade: 15461802000-0 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 1ª

Número da Série: 219ª, 232ª, 235ª e 236ª

Emissor: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Quantidade: Até 15.000 (quinze mil)

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, 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.

São Paulo, 9 de fevereiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IX – OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Tip o	Emissor	Código If	Valor	Quantida de	Remuneraç ão	Emiss ão	Séri e	Data de Emissão	Vencime nto	Apelido	Inadimpleme nto no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	16K081269 3	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	16K081278 3	31.250.000,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	17G089378 8	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITAN GA ARAUCARI A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	17G091317 8	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITAN GA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada

CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	17H008670 5	60.000.000, 00	60.000	IGPM 12,00 %	+	1	86	09/08/20 17	20/08/202 2	SAO JOSE	Adimplente	Coobrigaçã o, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CR A	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	CRA017006 SJ	25.000.000, 00	2.500	CDI + 3,00 %		1	1	06/09/20 17	14/06/201 9	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	16H015656 4	22.400.000, 00	22.400	IPCA 10,50 %	+	1	68	17/08/20 16	17/08/202 0	PORTO QUALITY	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	16K090281 5	200.000.000 ,00	200.000	CDI + 2,40 %		1	70	21/11/20 16	25/11/201 9	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	16L016577 7	25.000.000, 00	25.000	CDI + 6,00 %		1	76	15/12/20 16	22/06/202 0	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	17E085133 6	100.000.000 ,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/20 17	17/05/202 1	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	17E090686 1	65.000.000, 00	65.000	CDI + 2,00 %	1	74	08/05/20 17	26/05/202 3	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	16K208576 7	13.150.000, 00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/20 16	30/11/202 0	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	17K002541 7	120.000.000 ,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/20 17	20/05/202 0	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	17I0181214	7.458.000,0 0	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/20 17	09/07/202 1	TENDA	Adimplente	

CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	18B074812 0	77.040.000, 00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/20 18	13/02/202 3	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	17L085394 8	11.100.888, 00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/20 17	22/12/202 5	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	17L095682 4	24.000.000, 00	24.000	IPCA + 11,00 %	1	98	20/12/20 17	20/12/202 2	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	18C076517 3	6.165.795,8 4	5.952	IGPM + 12,00 %	1	109	12/03/20 18	15/04/202 1	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18J0877849	9.373.048,31	9.048	IGPM 12,00 % +	1	122	15/10/2018	15/04/2021	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	19F092261 0	40.000.000, 00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/20 19	23/06/202 5	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	19G022815 3	179.780.000 ,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/20 19	26/07/203 4	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	19G031166 1	22.500.000, 00	22.500	CDI + 1,90 %	1	156	01/07/20 19	01/07/202 3	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	19G031214 7	67.500.000, 00	67.500	IPCA + 5,51 %	1	157	01/07/20 19	25/07/203 4	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	19H020433 2	17.300.000, 00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/20 19	22/12/203 2	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2019	29/11/2023	LONGITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo,

												Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	19L090603 6	398.901.000 ,00	398.901	15000%	1	174	17/12/20 19	27/12/202 4	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	19L090618 2	30.000.000, 00	30.000	IPCA 12,00 % +	1	183	20/12/20 19	21/12/202 4	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	20A102689 0	23.000.000, 00	23.000	IPCA 10,00 % +	1	177	27/01/20 20	25/01/202 3	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	20F071739 8	6.500.000,0 0	6.500	IPCA 13,00 % +	1	200	15/06/20 20	18/07/202 3	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	20F071801 0	6.500.000,0 0	6.500	IPCA 14,00 % +	1	201	15/06/20 20	18/07/202 3	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA 15,90 % +	1	202	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA 11,00 % +	1	203	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA 11,00 % +	1	187	20/07/2020	22/07/2030	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	VIC REC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719702	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPACAO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719744	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPACAO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719882	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPACAO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030144	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.		30.000.000, 00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/20 20	25/09/203 2	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigaçã o, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.		30.000.000, 00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/20 20	25/09/203 2	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigaçã o, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	20J086466 9	15.000.000, 00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/20 20	10/10/202 8	FAMPA- EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	20J083729 6	76.000.000, 00	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/20 20	28/05/202 4	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	20J084699 1	23.000.000, 00	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/20 20	28/05/202 4	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0847216	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR A	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		NaN	1	Não há			Invalid Date	Invalid Date	ERB	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20K0797915	10.300.000,00	10.300	IPCA 14,00 % +	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0551394	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,50 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0735193	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,50 %	1	128	17/12/2020	25/10/2027	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687995	33.611.000,00	33.611	IPCA + 7,85 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0765928	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CCB	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789248	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	223	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação

													Fiduciária de Imovel
CC B	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789249	10.750.000,00	10.750	IPCA 12,68 % +	1	224	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel	

Assinatura Digital

Nome do Documento: 210210-CRIHabitasec-Guarapuava-TermodeSecuritizacao-Assinatura.pdf

Situação do Documento: Assinado

Tipo do Documento: Contrato

Data de Criação: 10/02/2021 15:53:46 BRT

Hash (SHA512) do Original:

eee03d52dbedfec479135a8ad3b151345b9ac022d11b7f3ac2e1a7cbc90d963cac64bebf0e4b73efc81cb595001fa
da63d4c8f7f8ac22a5df52a3dfaacd4e7e6

Arquivos

Documento Original:

https://storage.googleapis.com/certifier-api-storage-live/a9772537-c73b-462e-bc94-b30abf702e07/210210-CRIHabitasec-Guarapuava-TermodeSecuritizacao-Assinatura_original.pdf

Arquivo de Assinatura:

https://storage.googleapis.com/certifier-api-storage-live/a9772537-c73b-462e-bc94-b30abf702e07/210210-CRIHabitasec-Guarapuava-TermodeSecuritizacao-Assinatura_signed.p7s

Assinaturas

Rodrigo Faria Estrada

10/02/2021 16:09:40 BRT

CPF: 045.294.047-81

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: roestrada@habitasec.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Papel: Representante da Empresa

Lucas Clarim de Jesus

10/02/2021 16:13:00 BRT

CPF: 109.323.276-56

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: lucas.clarim@gitech.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: Lucas Clarim de Jesus

Papel: Testemunha

Marcos Ribeiro do Valle Neto

10/02/2021 16:14:52 BRT

CPF: 308.200.418-07

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Papel: Representante da Empresa

Jefferson Bassichetto Berata

10/02/2021 16:29:24 BRT

CPF: 406.849.268-90

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: jb@vortx.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Papel: Agente Fiduciário

Paulo Henrique Cândido Barbosa

10/02/2021 17:40:00 BRT

CPF: 014.530.421-30
E-mail: paulo.barbosa@gitech.com.br

Assinatura íntegra: 
ICP-Brasil: 

Representado: Paulo Henrique Cândido Barbosa

Papel: Testemunha

Marcio Lopes dos Santos Teixeira

10/02/2021 18:04:53 BRT

CPF: 369.268.408-81

Assinatura íntegra: 

E-mail: mt@vortex.com.br

ICP-Brasil: 

Representado: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Papel: Agente Fiduciário