

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª SÉRIE DA 21ª EMISSÃO DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Sociedade por Ações

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

28 de novembro de 2022.

ÍNDICE

I	DEFINIÇÕES	3
II	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	15
III	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	17
IV	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	21
V	CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO 22	
VI	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	28
VII	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	31
VIII	OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	34
IX	GARANTIAS	41
X	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	43
XI	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	43
XII	AGENTE FIDUCIÁRIO	49
XIII	TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	62
XIV	ASSEMBLEIA GERAL	65
XV	DESPEAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	67
XVI	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	70
XVII	PUBLICIDADE	73
XVIII	REGISTROS.....	74
XIX	RISCOS	74
XX	DISPOSIÇÕES GERAIS	90
XXI	NOTIFICAÇÕES	92
XXII	LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	93



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 21ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede anônima tendo sua sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

A Emissora e o Agente Fiduciário são, em conjunto, denominados “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”;

Celebram o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos na Cláusula 1.1 abaixo) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª Série da 21ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 8º da Lei nº 14.430/22, da Instrução CVM nº 476/09, da Resolução nº 60/21 (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo) e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULAS

I DEFINIÇÕES

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



“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no Preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Alienação Fiduciária Boituva</u> ”:	Alienação fiduciária de frações ideais do domínio dos terrenos, objeto do Imóvel Boituva, correspondente às unidades autônomas listadas no Anexo 1.6 do Contrato de Alienação Fiduciária Boituva
“ <u>Alienação Fiduciária Jaguaré</u> ”:	Alienação fiduciária de fração ideal de frações ideais do domínio dos terrenos, objeto do Imóvel Jaguaré, correspondente às unidades autônomas listadas no Anexo 1.6 do Contrato de Alienação Fiduciária Jaguaré
“ <u>Alienação Fiduciária</u> ”:	Em conjunto, a Alienação Fiduciária Boituva e a Alienação Fiduciária Jaguaré
“ <u>ANBIMA</u> ”:	ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, cj. 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“ <u>Assembleia Geral</u> ” ou “ <u>Assembleia Geral de Titulares dos CRI</u> ”:	Assembleia geral de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização.
“ <u>Aval</u> ”	Aval outorgado pelos Avalistas.
“ <u>Avalistas</u> ”	Em conjunto, a MEISTERBAU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.571, 3º andar, sala 2-A, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CPNJ sob o nº 21.998.458/0001-51 e o TOBIAS BREMER , alemão, casado em regime de comunhão total de bens, nascido em 14 de agosto de 1973, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para estrangeiros RNE V-091323-2 DELEMIG/SP expedida em 18 de junho de 2012, inscrito no CPF/MF sob o nº 214.209.488-06, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida



	Brigadeiro Faria Lima, nº 1.571, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	Significa o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização.
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“ <u>CCB</u> ”:	Cédula de Crédito Bancário nº 0003020194/HSA emitida pela Devedora em 28 de novembro de 2022 em favor da QI Tech, no valor de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais).
“ <u>CCI</u> ”:	Cédula de Crédito Imobiliário, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com a Lei nº 10.931/04, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”	Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, a ser constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>CETIP21</u> ”:	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas.

<p><u>“Comunicado de Início”:</u></p>	<p>Comunicado informando o início da Oferta Restrita pela Emissora à CVM, a ser enviado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.</p>
<p><u>“Conta do Patrimônio Separado”:</u></p>	<p>Conta corrente nº 46.378-1, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., agência 7307, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Jaguaré”:</u></p>	<p>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, a ser formalizado entre a DGB 05, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e cessionária dos Créditos Imobiliários e a Devedora, na qualidade de interveniente, para alienar as Unidades referentes ao Empreendimento Jaguaré.</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Boituva”:</u></p>	<p>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, a ser formalizado entre a DGB 07, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e cessionária dos Créditos Imobiliários e a Devedora, na qualidade de interveniente, para alienar as Unidades referentes ao Empreendimento Boituva.</p>
<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u></p>	<p>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças a ser formalizado entre as Fiduciantes, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente, pelo qual, serão cedidos os valores decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.</p>
<p><u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u></p>	<p>Em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Jaguaré e o Contrato de Alienação de Imóvel Boituva.</p>

“ <u>Contratos de Garantia</u> ”	Em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Correspondentes (i) ao valor da CCB, no montante de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), e (ii) a todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pela Devedora à QI Tech por força da CCB, incluindo, mas não se limitando, a Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, despesas, penalidades, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, conforme previsto na CCB.
“ <u>CRI</u> ”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª Série, da 21ª Emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro na CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430/22.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quórum em Assembleias Gerais e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	28 de novembro de 2022.
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	As datas de integralização dos CRI, ocorridas durante o Prazo de Colocação.
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	São as datas de pagamento previstas no Anexo II a este Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	27 de maio de 2026, conforme o cronograma constante do Anexo II a este Termo de Securitização.
“ <u>DBG 05</u> ”:	DBG 05 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade limitada tendo sua sede na Avenida

	Brigadeiro Faria Lima, nº 1.571, 3º Andar, Sala E, CEP - 1452-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04542-050, inscrita no CNPJ sob o nº 20.450.096/0001-05
“ <u>DBG 07</u> ”:	DBG 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade limitada tendo sua sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.571, 3º Andar, Sala G, CEP - 1452-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04542-050, inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.228/0001-12
“ <u>Decreto nº 6.306/07</u> ”:	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado e atualmente em vigor.
“ <u>Despesas Flat</u> ”	Despesas iniciais da Oferta Restrita, conforme indicadas no Anexo II à CCB, que deverão ser arcadas exclusivamente pela Devedora.
“ <u>Devedora</u> ”:	HAUSBAU S.A. , sociedade com sede anônima tendo sua sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.571, 3º Andar, Sala E, CEP -1452-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04542-050, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.803.814/0001-02.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“ <u>Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente</u> ”:	Os direitos creditórios correspondentes a 100% (cem por cento) dos valores a serem recebidos pelas Fiduciárias em decorrência da venda de determinadas unidades dos Empreendimentos, conforme listadas no Anexo 2.1. ao Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	São (i) a CCB e respectivo termo de endosso; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; e (iv) este Termo de Securitização.
“ <u>Efeito Adverso Relevante</u> ”:	(i) um efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, na reputação, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas

	da Emissora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da CCB e dos demais Documentos da Operação.
“ <u>Emissão</u> ”:	1ª Série da 21ª Emissão de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização.
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , qualificada no Preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Empreendimento Boituva</u> ”	Empreendimento a ser construído pela Devedora, no terreno atual do Imóvel Boituva, com recursos provenientes da CCB.
“ <u>Empreendimento Jaguaré</u> ”	Empreendimento a ser construído pela Devedora, no terreno atual do Imóvel Jaguaré, com recursos provenientes da CCB.
“ <u>Empreendimentos</u> ”	Em conjunto, o Empreendimento Boituva e o Empreendimento Jaguaré
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado pela Emissora em 28 de novembro de 2022.
“ <u>Escriturador</u> ”:	Significa o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, que será a responsável pela escrituração dos CRI.
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”:	Significam os eventos descritos na Cláusula 13.4 deste Termo de Securitização, que ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ”:	Em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos.
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos</u> ”:	Os eventos descritos na Cláusula 4.2 da CCB.

“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos</u> ”:	Os eventos descritos na Cláusula 4.1 da CCB.
“ <u>Fiduciantes</u> ”:	Em conjunto, a DGB 05 e a DGB 07.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Fundo de despesas a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, em montante correspondente ao Montante Inicial do Fundo de Despesas, conforme o disposto na Cláusula 9.2 e seguintes deste Termo de Securitização.
“ <u>Garantias</u> ”:	(i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Aval e (iv) Fundo de Despesas.
“ <u>IGPM/FGV</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóvel Boituva</u> ”:	o imóvel localizado na Cidade de Boituva, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 29.887 do Registro de Imóveis de Boituva -SP.
“ <u>Imóvel Jaguaré</u> ”:	o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 243.705 do 18º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo.
“ <u>Imóveis</u> ”:	Em conjunto, o Imóvel Boituva e o Imóvel Jaguaré
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	São, quando mencionados em conjunto, instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A e/ou fundos de renda fixa, administrados pelo Banco Itaú Unibanco S.A., conforme regramento indicado na Cláusula 9.4. da CCB
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.

“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11º da Resolução CVM nº 30/21.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12º da Resolução CVM nº 30/21.
“ <u>IOF</u> ”:	Imposto sobre Operações Financeiras.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Remuneração devida aos Titulares dos CRI, correspondente a 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial pro-rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo o pagamento devido nas Datas de Pagamento constantes do Anexo II .
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Lei nº 8.981/95</u> ”:	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Lei nº 14.430/22</u> ”:	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada e atualmente em vigor.

<p><u>“Leis Anticorrupção”:</u></p>	<p>Qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 e o Decreto Lei 2.848 de 7 de dezembro de 1940, a Lei 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o UK Bribery Act de 2010, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, sem prejuízo das demais legislações nacionais de anticorrupção, na medida em que adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015.</p>
<p><u>“MDA”:</u></p>	<p>MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, módulo no qual os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário.</p>
<p><u>“Montante Inicial do Fundo de Despesas”:</u></p>	<p>Corresponde a R\$ 240.399,13 (duzentos e quarenta mil, trezentos e noventa e nove reais e treze centavos).</p>
<p><u>“Montante Mínimo do Fundo de Despesas”:</u></p>	<p>Corresponde a previsão do valor das Despesas Recorrentes a incorrer desde o momento da verificação até a Data de Vencimento.</p>
<p><u>“Obrigações Garantidas”:</u></p>	<p>Correspondem ao (i) integral pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) cumprimento de todas as obrigações, presentes ou futuras, principais ou acessórias, pecuniárias ou não, assumidos e que venham a ser assumidos pela Devedora no âmbito da CCB; e (iii) todas e quaisquer despesas incorridas por conta da emissão da CCB, dos demais Documentos da Operação e da emissão dos CRI, cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais entre outras obrigações.</p>

<p>“<u>Oferta Restrita</u>”:</p>	<p>Distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.</p>
<p>“<u>Patrimônio Separado</u>”:</p>	<p>Patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias vinculadas aos CRI, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, após a instituição do Regime Fiduciário. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.</p>
<p>“<u>Período de Capitalização</u>”:</p>	<p>Intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última Data de Pagamento (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso.</p>
<p>“<u>Prazo de Colocação</u>”:</p>	<p>Prazo para a conclusão da Oferta Restrita, que será de até 24 (vinte e quatro) meses contados data da disponibilização do Comunicado de Início.</p>
<p>“<u>Preço de Aquisição</u>”:</p>	<p>É o preço pago pela Emissora à Devedora, por conta e ordem da QI Tech, pela aquisição dos Créditos Imobiliários em razão do endosso da CCB, que será aplicado pela Emissora nos Investimentos Permitidos, quando efetivamente depositados na Conta do Patrimônio Separado e enquanto não liberado em favor da Devedora.</p>
<p>“<u>Preço de Integralização</u>”:</p>	<p>Correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário do CRI na data da primeira integralização, ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior (conforme o caso), até a data de sua efetiva integralização.</p>

“ <u>QI Tech</u> ”:	a QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., sociedade de crédito direto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Na forma do artigo 25º da Lei nº 14.420/22, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o seu pagamento integral, 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>Resolução nº 17/21</u> ”:	Resolução nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução nº 30/21</u> ”:	Resolução nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução nº 44/21</u> ”:	Resolução nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução nº 60/21</u> ”:	Resolução nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução nº 4.373/14</u> ”:	Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Remuneração devida à Emissora, conforme prevista na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 1ª Série da 21ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário na presente data.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”:	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.
“ <u>Unidades</u> ”	As unidades dos Empreendimentos objetos da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme listadas no Anexo I aos Contratos de Alienação Fiduciária



“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	O valor nominal unitário dos CRI correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”:	O Valor Nominal Unitário, atualizado pela Atualização Monetária.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	O valor total da Emissão correspondente a R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) na Data de Emissão.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta Cláusula, terão o significado previsto no corpo deste Termo de Securitização; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.2. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta Restrita foram aprovadas na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do Artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 02 de março de 2021, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º 256.520/21-5.

II OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da CCI aos CRI, da 1ª Série de sua 21ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula III abaixo.

2.2. Lastro dos CRI e Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, com valor nominal total de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), na Data de Emissão. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

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

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

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução nº 17/21, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.3.2. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Geral. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução nº 17/21, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão



depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.3.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.4. Valor dos Créditos Imobiliários: Na Data de Emissão, o valor dos Créditos Imobiliários é de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais).

2.5. Aquisição dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora por meio de endosso da CCB pela QI Tech à Emissora.

2.6. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as características descritas no **Anexo I**.

2.7. Custódia: Uma via **(i)** da Escritura de Emissão de CCI, e **(ii)** deste Termo de Securitização deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante.

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

2.9. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

III IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

(i) Emissão: 21ª;



- (ii) Série: 1ª Série;
- (iii) Local de Emissão: São Paulo/SP;
- (iv) Quantidade de CRI: 9.000 (nove mil);
- (v) Valor Global da Série: R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), na Data de Emissão;
- (vi) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (vii) Data de Emissão: 28 de novembro de 2022;
- (viii) Prazo Total: 1.276 (mil, duzentos e setenta e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão;
- (ix) Data de Vencimento: 27 de maio de 2026;
- (x) Atualização Monetária: Atualização mensal pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE, a partir da primeira data de integralização dos CRI;
- (xi) Juros Remuneratórios: correspondentes a 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial pro-rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados na forma prevista na Cláusula 5.2 abaixo;
- (xii) Pagamento dos Juros Remuneratórios: mensal, de acordo com a tabela constante do **Anexo II**;
- (xiii) Pagamento da Amortização: o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI deverá ser amortizado em 5 (cinco) parcelas trimestrais, a partir do 30º mês contado a partir da Data de Emissão, de acordo com a tabela constante do **Anexo II**, observadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI previstas neste Termo de Securitização ou amortização antecipada dos CRI em virtude do Pagamento Antecipado Cash Sweep, Amortização Extraordinária Compulsória ou Amortização Antecipada Facultativa da CCB. Mensalmente, em cada Data de Pagamento, é facultado à Devedora amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, de acordo com os termos previstos e a fórmula indicada na CCB;
- (xiv) Regime Fiduciário: Sim;
- (xv) Garantia Flutuante: Não;
- (xvi) Garantias dos CRI: Não há. No entanto, os Créditos Imobiliários contam com (a) Alienação Fiduciária; (b) Cessão Fiduciária; (c) Aval; e (d) Fundo de Despesas;
- (xvii) Coobrigação da Emissora: não há;
- (xviii) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na CCB, os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por



motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora;

- (xix) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira: B3; e
- (xx) Classificação Anbima: (a) Residencial; (b) Concentração: Concentrado; (c) Segmento: Apartamentos; (d) Tipo de Lastro: CCB.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI desta emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3 (segmento CETIP UTMV), sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.2.1. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 (segmento CETIP UTMV). Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI.

3.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada na forma prevista na Cláusula 3.2.1 acima.

3.4. Registro perante a CVM e ANBIMA: A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º e do artigo 12 do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.4.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.



3.4.2. O início da distribuição pública será informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da primeira procura a potenciais investidores e do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09.

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

3.4.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais pelo Preço de Integralização, nos termos da Cláusula IV abaixo, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição e declaração de investidor profissional dos Titulares dos CRI (caso aplicável), atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.4.5. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

3.5. Encerramento: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita será informado pela Emissora à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

3.5.2. Caso, em razão de impossibilidades técnicas da CVM, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio de sua página na rede mundial de computadores não possa ser realizado, o envio do aviso sobre o encerramento da Oferta Restrita será feito por meio de petição assinada pela Emissora.

3.5.3. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de seu início, a Emissora, deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.5.1 acima com os



dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses.

3.6. Vedação à Negociação (“Lock Up”): Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional.

3.6.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e da Instrução CVM nº 400/03, e desde que apresente o respectivo prospecto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.7. Mercado Secundário: Observada a Cláusula 3.6 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir com o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

3.8. Banco Liquidante: O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3.

IV SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma das Cláusulas abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, a critério da Emissora, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização.

4.1.1. Os CRI serão subscritos durante todo o Prazo de Colocação, após a verificação das condições precedentes nos termos da CCB.

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada à vista pelo Preço de Integralização, na respectiva data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio da B3.



4.2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3, e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do Preço de Aquisição.

V CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização Monetária: Os CRI terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente (“**Atualização Monetária dos CRI**”) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a integral liquidação dos CRI (inclusive), pela variação positiva do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”), segundo a seguinte fórmula:

5.1.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo será atualizado pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, nas Datas de Pagamento, calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde:

“**VNa**” = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“**VNb**” = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na Primeira Data de Integralização dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na última data de amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“**C**” = Fator resultante da variação acumulada mensal positiva do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:



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

“**NI_k**” = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento da Cédula do mês de agosto, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de junho, divulgado no mês de julho.

“**NI_{k-1}**” = Número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês “k”.

“**dup**” = Número de Dias Úteis entre a data da primeira integralização dos CRI (inclusive) ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, e a Data de Pagamento (exclusive), sendo “dup” um número inteiro.

“**dut**” = Número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização, o “dut” será equivalente a 21 (vinte e um).

5.1.2. Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA/IBGE por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo índice legal que venha a substituí-lo e, caso não haja ou não seja possível sua utilização, pelo IGPM/FGV; ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora e deverá ser ratificado pelos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

5.1.3. Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA/IBGE ou o novo índice, conforme 5.1.2 acima, ainda não tenham sido publicados ou não estejam disponíveis por algum motivo, os titulares dos CRI definirão, de comum acordo com a Devedora e com a Securitizadora, mediante realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a ser convocada pela Securitizadora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado. A Assembleia Geral de Titulares dos CRI será convocada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do último dia do período de ausência ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal, o que ocorrer primeiro. Caso o IPCA/IBGE ou o novo índice, conforme cláusula 5.1.2 acima, conforme o caso, venha a ser divulgado antes da



realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e o IPCA/IBGE ou o novo índice, conforme cláusula 5.1.2 acima, conforme o caso, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo dos Juros Remuneratórios.

5.1.4. Caso não haja acordo sobre a nova taxa entre a Devedora e a Securitizadora, bem como caso não haja quórum de instalação e/ou de deliberação, em segunda convocação, da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, aplicar-se-á o INPCIBGE como índice de correção monetária. Para cálculo da atualização monetária, para cada dia do período de ausência do IPCA/IBGE ou do novo índice, conforme cláusula 5.1.2 acima, conforme o caso, será utilizado o último IPCA/IBGE ou novo índice, conforme cláusula 5.1.2 acima, conforme o caso, divulgado.

5.3.5. Tanto o IPCA/IBGE, o novo índice, conforme cláusula 5.1.2 acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

5.2. Juros Remuneratórios dos CRI: Os Juros Remuneratórios dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, conforme o caso, corresponderão a 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial pro-rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo o primeiro pagamento devido em 27 de dezembro de 2022 e o último na Data de Vencimento, de acordo com a tabela constante do **Anexo II**, observados os termos e condições deste Termo de Securitização, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

“**J**” = Valor dos Juros Remuneratórios acumulados no período. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNa**” = Conforme abaixo;

“**Fator de Juros**” = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:



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

“i” = 10,25 (dez inteiros e vinte e cinco centésimos), informado com 4 (quatro) casas decimais;

“dup” = conforme descrito acima;

5.2.1. O pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado mensalmente, de acordo com o cronograma constante no **Anexo II**. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante no **Anexo II** e poderá ser alterada pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.3. **Amortização:** O saldo devedor deverá ser amortizado em 5 (cinco) parcelas trimestrais, a partir do 30º mês contado a partir da Data de Emissão, conforme indicado no **Anexo II**, observadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI previstas neste Termo de Securitização ou amortização antecipada dos CRI em virtude do Pagamento Antecipado Cash Sweep.

5.3.1. O cálculo da amortização do saldo do Saldo Devedor será realizado por meio da seguinte fórmula:

$$AAi = (VNa \times TAI) \times AMi$$

Onde,

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

VNa: Conforme definido anteriormente.

TAi: Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - TAI” do presente Termo de Securitização, nos termos estabelecidos na tabela constante do Anexo II deste documento.

AMi: Amortização mínima do i-ésimo período calculado com 10 (dez) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte condicionante:

$$Se: \frac{VNa}{VNi} \leq 1; AMi = 0$$



$$\text{Se: } \frac{VNa}{VNi} > 1; AMi = \left(\frac{VNa - VNi}{VNa \times T Ai} \right)$$

Onde:

VNi: Valor Nominal Unitário no i-ésimo período, conforme valor informado na coluna Valor Nominal Unitário do Anexo II deste Termo de Securitização.

O cálculo da parcela bruta dos CRI (PMT) será realizado por meio da seguinte fórmula:

$$Pi = AAi + J$$

Onde:

Pi: Valor da i-ésima parcela bruta da CRI.

AAi: Conforme definido anteriormente.

J: Conforme definido anteriormente.

Amortização Programada. O Saldo Devedor deverá ser amortizado em 5 (cinco) parcelas trimestrais, a partir do 30º mês contado a partir da Data de Emissão, indicadas no Cronograma de Pagamentos constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização, observada ainda a possibilidade de Amortização Antecipada Facultativa prevista na Cláusula da CCB. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante deste Termo de Securitização e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

Amortização Extraordinária Compulsória: Mensalmente, a partir da Data de Emissão, na respectiva Data de Pagamento de Remuneração, caso o resultado do cálculo previsto na fórmula abaixo seja maior que 0 (zero), a Securitizadora deverá realizar amortização extraordinária compulsória do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) dos CRI, que deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ("Amortização Extraordinária Compulsória"), a ser calculado conforme fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Compulsória") e caso o resultado do cálculo previsto na fórmula abaixo seja menor que 0 (zero), a Emissora não realizará qualquer amortização:

$$AE = VNaj - 1.000,00$$



onde:

AE = Valor unitário da amortização extraordinária. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNaj = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, após PMT descrita na presente Cláusula;

A partir 30ª (trigésimo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, caso o resultado do cálculo previsto na fórmula abaixo seja maior que 0 (zero), a Securitizadora deverá realizar, mensalmente, amortização extraordinária compulsória do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) dos CRI, que deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a ser calculado conforme fórmula abaixo:

$$\mathbf{AE = [(VNaj + (MD \times 200)) - (1.000,00)]}$$

AE = Valor unitário da amortização extraordinária parcial. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNaj = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, após PMT descrita na presente Cláusula;

MD = 1, da Data de Emissão até 27/08/2025 exclusive; 2 de 27/08/2025, inclusive, até 27/11/2025, exclusive; 3 de 27/11/2025, inclusive até 27/02/2026, exclusive e; 4 de 27/02/2026, inclusive, até 27/05/2026, exclusive.

5.3.2. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

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



5.5. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI custodiados eletronicamente na B3 serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida Data de Pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

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

5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI.

5.8. O valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta do Patrimônio Separado oriundo do pagamento de parcelas de juros remuneratórios e amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, serão aplicados pela Emissora em investimentos financeiros até cada Data de Pagamento e eventuais rendimentos serão de titularidade da Emissora.

VI AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Pré-pagamento da CCB: A Devedora terá a faculdade de realizar o pré-pagamento total ou parcial do saldo devedor da CCB, a partir do 15º (décimo quinto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), mediante prévia notificação por escrito à Securitizadora, com, no mínimo, 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência, hipótese em que pagará à Securitizadora o valor equivalente a parte ou a totalidade do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme procedimento descrito e caracterizado na CCB.

6.2. Cash Sweep. Sem prejuízo do pagamento dos Juros Remuneratórios, nos termos do **Anexo II**, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, uma vez constituída a Cessão Fiduciária, os recursos recebidos na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, serão utilizados para o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, e



consequente amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (“Pagamento Antecipado Cash Sweep”).

6.2.1. O Pagamento Antecipado Cash Sweep será realizado automaticamente pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, na Data de Pagamento imediatamente subsequente ao respectivo recebimento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, caso haja recursos disponíveis, observada a Ordem de Pagamentos dos CRI.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório: Os CRI serão totalmente resgatados de forma obrigatória no caso de a Emissora receber recursos devido ao pré-pagamento total dos Créditos Imobiliários, conforme Cláusula 6.1 acima ou Cláusula 6.2 acima ou, ainda, nos termos da Cláusula 5.3.4 acima ou na hipótese de decretação de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários nos termos da CCB.

6.3.1. Para fins do resgate antecipado obrigatório dos CRI na hipótese de decretação de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários nos termos da CCB, a Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI, de forma automática ou se assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia nas hipóteses de vencimento antecipado não automático, constantes da Cláusula 4.1 da CCB.

6.3.2. Na ocorrência de quaisquer eventos de vencimento antecipado da CCB, conforme descritos na Cláusula 4.1 da CCB, a Emissora ou o Agente Fiduciário convocará, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma Assembleia para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual declaração do vencimento antecipado da CCB.

6.3.3. Caso a Assembleia de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 6.3.2. acima seja instalada (i) em primeira convocação, e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação deliberem pelo não vencimento antecipado da CCB; ou (ii) em segunda convocação, e os Titulares dos CRI representando no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, deliberem pelo não vencimento antecipado da CCB, não será decretado o vencimento antecipado da CCB e os CRI não serão objeto de Resgate Antecipado.

6.3.4. Caso a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.3.2 acima (i) não seja instalada em primeira ou em segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação



dos Titulares dos CRI (observados os quórums previstos neste Termo de Securitização) pelo não vencimento antecipado da CCB, será declarado o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, a Emissora deverá prosseguir com o resgate antecipado dos CRI.

6.4. Amortização Extraordinária: Os CRI deverão ser amortizados extraordinariamente pela Emissora caso a Devedora realize a amortização compulsória ou facultativa dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, a Emissora deverá pagar o valor equivalente ao saldo devedor dos CRI, incluindo a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios, calculados desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, conforme o caso. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, ainda, mediante o recebimento, pela Emissora, dos valores referentes ao Pagamento Antecipado Cash Sweep e conseqüente amortização extraordinária das CCB.

6.4.1. A amortização extraordinária dos CRI estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. Nas hipóteses de amortização extraordinária dos CRI, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes do pagamento da amortização da CCB para realizar a amortização extraordinária dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos respectivos recursos da Devedora, mediante pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo do pagamento, bem como dos encargos moratórios, se houver.

6.4.2. A amortização extraordinária dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado por meio do Escriturador.

6.5. Comunicação: A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3, a respeito da realização do resgate antecipado ou da amortização extraordinária dos CRI, mencionadas nas Cláusulas 6.1 a 6.4 acima, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização, observado que (i) o resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado por meio do Escriturador, e (ii) os CRI objeto de resgate antecipado serão obrigatoriamente cancelados.



6.6. Anuência não exigida: No caso de a Emissora realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 6.3, ou a Amortização Extraordinária, nos termos da Cláusula 6.4, o Resgate Antecipado Obrigatório e a Amortização Extraordinária serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, sem prejuízo da necessidade de manifestação dos Titulares dos CRI quanto ao Resgate Antecipado Não Obrigatório em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB, sendo certo que os Investidores desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

VII DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

7.1. O valor captado pela Devedora por meio da CCB, líquido das Despesas Flat e do Fundo de Despesas, será destinado ao desenvolvimento, construção e lançamento dos Empreendimentos e deverá ser aplicado pela Devedora até a Data de Vencimento e comprovado nos termos dos itens a seguir, conforme Relatório de Destinação de Recursos previsto no **Anexo III** deste Termo de Securitização.

7.2. A Emissora declara que, com base na declaração da Emitente no âmbito da CCB, excetuados os recursos obtidos com a CCB, os empreendimentos imobiliários listados no **Anexo IV** não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Emitente.

7.3. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Emitente quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

7.4. O cronograma previsto no **Anexo IV** deste Termo de Securitização é meramente estimativo, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da CCB em datas diversas das previstas no cronograma, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral



destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo não será necessário aditar a CCB e/ou o presente Termo de Securitização, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

7.4.1. A Emitente poderá alterar os percentuais indicados no **Anexo IV** à presente Cédula como proporção dos recursos captados a serem destinados aos Empreendimentos, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI.

7.5. A Devedora deverá encaminhar à Emissora e ao Agente Fiduciário semestralmente, até o final do mês de maio e novembro de cada ano e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, relatório no formato constante do **Anexo III** à CCB, devidamente assinado por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores destinados aos Empreendimentos aplicado no respectivo período, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, sendo o primeiro relatório devida até 31 de maio de 2023, ("Relatório Destinação" e "Documentos Comprobatórios", respectivamente). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Credor, para fins de atendimento das obrigações legais, regulatórias e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais e de todos os seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando (se for o caso) os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB, comprovantes, pedidos, entre outros, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a solicitação, ou em prazo inferior, conforme necessário.

7.5.1. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da CCB. Para tanto, o Agente Fiduciário poderá solicitar, sempre que julgar necessário, documentos comprobatórios adicionais da destinação dos recursos, os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento da referida



solicitação, ou em até 2 (dois) Dias Úteis após a solicitação, em caso de qualquer inadimplemento de obrigação, ou em caso de sua liquidação ou insolvência. O prazo poderá ser inferior, conforme necessário para atendimento de solicitação realizada do órgão regulador e/ou fiscalizador ou da autoridade governamental.

7.6. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Destinação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar semestralmente o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente extinguir-se-á na Data de Vencimento (independentemente da ocorrência de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários ou resgate antecipado dos CRI) ou quando da comprovação integral, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, conforme destinação dos recursos prevista acima.

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

7.8. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Destinação e dos Documentos Comprobatórios, ficando o Agente Fiduciário desobrigado da obrigação prevista no item acima.

7.9. A Devedora será a responsável (i) pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos; e (ii) pela veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.



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

7.11. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento, vincular novos imóveis aos CRI, incluindo-os no âmbito da destinação de recursos, sendo certo que a alteração dos imóveis aqui mencionada será precedida de: (i) anuência prévia de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, em qualquer convocação, observadas as regras de convocação e instalação previstas no presente Termo de Securitização; e (ii) aditamentos à presente Cédula, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Oferta, conforme o caso, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Devedora à Securitizadora, solicitando a referida inclusão.

7.12. O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula VII (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos neste Termo de Securitização) poderá resultar no vencimento antecipado dos CRI, na forma prevista na Cláusula 4.1 da CCB.

VIII OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

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

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado;
- (v) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (vi) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (vii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (viii) 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 de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (ix) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de



corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(x) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;

(xi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(xii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais e/ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora, a Devedora, as Garantias ou os Imóveis em qualquer tribunal, que afetem e/ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, ou as Garantias ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

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

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

(xv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado



eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

(xvi) verificou a existência e a validade às Garantias vinculadas à Oferta Restrita, bem como as suas devidas constituições e formalizações;

(xvii) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Garantias que lastreiam e/ou garantam a Oferta Restrita;

(xviii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Investidores;

(xix) verificou a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xx) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

(xxi) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;

8.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Resolução CVM nº 44/21, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.



8.3. Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se, ainda, a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

8.3.1. Adicionalmente, a Emissora obriga-se a:

- (a) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;
- (b) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (c) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
- (d) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (e) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;



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

- (g) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

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

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

- (j) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

8.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação por escrito, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.

8.4.1. Adicionalmente, a Emissora obrigação a fornecer:

- (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos



da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

- (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ele entregue, nos termos da legislação vigente;
- (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado; e
- (d) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

8.5. Contratação de Banco Liquidante: A Emissora manterá contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante.

8.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam, respectivamente, do **Anexo V, Anexo VI e Anexo VIII** deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente Termo de Securitização.

8.7. Envio dos Documentos necessários ao Agente Fiduciário para fins da disponibilização do relatório anual: 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 Resolução nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do



prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento (i) que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário.

8.8. Obrigação de Informar da Emissora: A Emissora compromete-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, os Investidores e o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas na Cláusula 8.1 acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas.

IX GARANTIAS

9.1. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além das Garantias que integram os Créditos Imobiliários, quais sejam: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Aval e (iv) Fundo de Despesas. Na presente data, os Contratos de Alienação Fiduciária não estão constituídos, apenas formalizados.

- (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: conforme previsto na CCB, será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, em garantia das Obrigações Garantidas. Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ser registrados nos termos e prazos definidos na CCB e nos respectivos instrumentos de garantia.

- (ii) Cessão Fiduciária: conforme previsto na CCB, será constituída garantia de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas. O Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser registrado nos termos e prazos definidos na CCB e nos respectivos instrumentos de garantia.

- (iii) Fundo de Despesas: adicionalmente, será constituído na Conta do Patrimônio Separado o Fundo de Despesas. Os recursos que compõem o Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos e poderão ser utilizados pela Emissora para o pagamento das despesas recorrentes do Patrimônio Separado e, sempre que a Emitente não o fizer, para o pagamento de despesas de água, energia e IPTU do Empreendimento em caso de execução da Alienação Fiduciária dos Imóveis, bem como eventuais despesas extraordinárias da Operação.

9.1.1. As Garantias aqui previstas possuem caráter cumulativo entre si e não excludente, podendo a Emissora executar todas ou cada uma delas, com vistas à reparação de todos e quaisquer valores devidos, sendo certo que a execução isolada de quaisquer das Garantias não exonera a Devedora até que a totalidade dos valores devidos em razão dos Créditos Imobiliários e dos CRI seja satisfeito aos Titulares dos CRI, exceto no que se refere à quitação dos Percentuais Garantidos relativos às Alienações Fiduciárias.

9.2. Disposições Aplicáveis ao Fundo de Despesas: Na data da primeira liberação de recursos à Devedora nos termos da CCB, a Emissora irá reter na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, o montante total de: (i) R\$ 196.438,26 (cento e noventa e seis mil, quatrocentos e trinta e oito reais e vinte e seis centavos), que será destinado para o pagamento dos custos e Despesas Flat iniciais da operação de emissão dos CRI; (ii) R\$ 240.399,13 (duzentos e quarenta mil, trezentos e noventa e nove reais e treze centavos), que será destinado para a constituição do Fundo de Despesas, sendo certo que o Fundo de Despesas deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral dos CRI, ao montante mínimo equivalente a previsão do valor das Despesas Recorrentes a incorrer desde o momento da verificação até a Data de Vencimento.

9.2.1. Caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá notificar a Devedora e as Avalistas para que estas realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para recompor o Montante Inicial do Fundo de Despesas, estando a Devedora e as Avalistas obrigadas a realizar tal depósito no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação. Ainda, caso na data da realização de qualquer das datas de integralização dos CRI, o montante existente no Fundo de Despesas não seja igual ou superior aos



respectivos Montantes Mínimos, poderão ser retidos de cada um de tais recursos os valores necessários à recomposição dos montantes mínimos dos fundos aplicáveis.

9.2.2. Tanto o Montante Inicial do Fundo de Despesas quanto o Montante Mínimo do Fundo de Despesas serão reajustados anualmente pela variação anual do IPCA a partir da Data de Emissão.

X CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

10.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não contarão com análise de classificação de risco por agência de classificação de risco especializada.

XI REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI, bem como pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima.

11.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo primeiro, da Lei nº 14.430/22.

11.2. Taxa de Administração: A Emissora, ou empresa do mesmo grupo econômico, fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 2.650,00 (dois mil e seiscentos e cinquenta reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, sendo o primeiro pagamento devido em até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo certo que a Taxa de Administração será atualizada anualmente pela variação do IPCA/IBGE.

11.2.1. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado às expensas da Devedora, e será paga mensalmente, sendo a primeira devida na primeira Data de Integralização, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será líquida de quaisquer tributos, entre eles, caso aplicável, (i) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”); (ii) Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”);



(iii) Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”); (iv) Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”); e (v) Imposto de Renda (“IR”). O *gross-up* de tributos para remuneração será de no máximo 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

11.2.2. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, recurso este que será devido proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.2.3. A remuneração definida na Cláusula 11.2 acima, não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (editais de convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia dos Titulares dos CRI, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal da Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, quando for o caso, e acompanhamento das Garantias, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas às expensas do Patrimônio Separado, sendo certo que o pagamento de despesas em valor superior a R\$ 1.000,00 (mil reais) deverão ser previamente informadas à Devedora.

11.2.4. Em caso de reestruturação das características da Oferta Restrita, após emissão dos CRI, pela Devedora, por qualquer motivo, será devida à Emissora a remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à reestruturação (“Fee de Reestruturação”), que inclui a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias Gerais Extraordinárias presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados ao evento de reestruturação solicitado.

11.2.5. Entende-se por reestruturação qualquer evento que altere uma ou mais condições dos CRI relacionadas a: (i) as Garantias; (ii) as características dos CRI, tais como Datas de Pagamento, Remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iv) Eventos de Vencimento Antecipado,



Resgate Antecipado dos CRI, nos termos e conforme definidos neste Termo de Securitização; e/ou (v) quaisquer outras alterações relativas aos CRI e aos Documentos da Operação também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”).

11.2.6. O Fee de Reestruturação deverá ser pago pela parte que solicitar a reestruturação, ou seja: (i) caso a reestruturação seja solicitada pela Devedora dos Créditos Imobiliários, a Devedora será a responsável pelo pagamento, e caso não seja pago, o pagamento será realizado com os recursos do Fundo de Despesas; ou (ii) caso a reestruturação seja solicitada pelos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI serão os responsáveis pelo pagamento, e caso não seja realizado, o pagamento será realizado com os recursos do Patrimônio Separado.

11.2.7. O Fee de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Emissora. O Fee de Reestruturação será acrescido de ISS, PIS e COFINS.

11.2.8. Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração e/ou do Fee de Reestruturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

11.3. Ordem de Prioridade de Pagamentos: 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, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias:

- (i) eventuais despesas decorrentes dos procedimentos de excussão das Garantias serão suportadas e, se for o caso, adiantadas pela Emitente e/ou pelas Avalistas e, em caso de descumprimento em efetuar tal pagamento, deduzidas dos recursos apurados;
- (ii) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;



- (iii) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas;
- (iv) eventuais encargos moratórios, devidos e não pagos;
- (v) pagamento das parcelas mensais de **Juros Remuneratórios** dos CRI (a) capitalizados em meses anteriores e não pagos; e (b) juros vencidos no respectivo mês de pagamento, após o pagamento da amortização programada;
- (vi) amortização ordinária dos CRI;
- (vii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, nos termos da Cláusula 2.5 da CCB; e
- (viii) ao Pagamento Antecipado Cash Sweep dos CRI, nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão Fiduciária.

11.3.1. Após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário, se houver recursos livres excedentes, integrando o Patrimônio Separado, exceto multas, encargos ou penalidades devidas nos termos da CCB, estes serão integralmente de titularidade da Devedora.

11.4. Patrimônio Separado: As Garantias, os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

11.5. Obrigações do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, as Garantias, os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

11.5.1. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.



11.5.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

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

11.5.4. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430/22.

11.5.5. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.5.6. O Patrimônio Separado: (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e (iii) não é passível



de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 31 de dezembro cada ano.

11.6.1. Para fins da Resolução nº 60/21, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias é de responsabilidade da Emissora;
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes:
 - (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
 - (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado;
 - e (c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação das Garantias;
- (iv) receber, em nome do Patrimônio Separado, todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária, liquidação antecipada dos débitos e/ou de eventual indenização; e



(v) cobrar, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários em face da Devedora, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos na CCB, inclusive, mas não exclusivamente, mediante a execução das Garantias.

11.6.2.A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras.

11.7. Hipótese de Responsabilização da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

XII AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. 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 de Securitização.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

(i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(iii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução nº 17/21;



- (iv) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

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

- (vi) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (vii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, 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;

- (viii) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;

- (ix) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares dos CRI;

- (x) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário;



(xi) cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(xii) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(xiii) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma



lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;

(xiv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente por ele assumida;

(xv) que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tão logo sejam registrados o Contrato de Cessão Fiduciária, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão sejam registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme o caso;

(xvi) assegurar, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(xvii) não ter 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 de forma diligente; e

(xviii) que atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tais informações podem ser encontradas no **Anexo VIII** do presente Termo de Securitização.



12.3. Deveres do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) 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 costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral, para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (vi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização do Crédito Imobiliário representado pela CCB e excutir as Garantias caso a Emissora não o faça;
- (vii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (viii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;



- (ix) verificar: (a) os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e (b) os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

- (x) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;

- (xi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- (xii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (xiii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

- (xiv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos valores mobiliários;

- (xv) verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;



- (xvi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xvii) intimar, conforme o caso, a Emissora ou a Devedora a reforçar a garantia atrelada aos Créditos Imobiliários, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xviii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situem os Imóveis e/ou onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora ou da Devedora, conforme o caso;
- (xix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xx) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral nos termos da Cláusula XIV deste Termo de Securitização;
- (xxi) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador;
- (xxiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;



(xxiv) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a 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, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto na Resolução CVM nº 17/21; e

(xxv) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430/22.

12.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo Patrimônio Separado dos CRI, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes (i) à título de implantação, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) a ser paga, em parcela única, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro; (ii) parcelas semestrais de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), perfazendo o montante anual de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmo dia dos semestres subsequentes; e (iii) cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 31 de maio de 2023, e as demais nos semestres subsequentes até a integral comprovação da utilização da destinação dos recursos.. Caso a operação seja desmontada, a parcela prevista no item (ii) acima, em seu montante anual, será devida a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica



contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

12.5. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

12.6. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M/FGV, 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*.

12.7. As parcelas citadas acima serão acrescidas de impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora, além de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.8. 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 IGPM acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.9. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência dos recursos do Patrimônio Separado e, ainda, negativa para custeio de tais despesas pela Emissora e/ou Devedora, os investidores deverão previamente aprovar e 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 Devedora 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 1/2021 SRE, sendo certo que o pagamento de despesas em valor superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) deverão ser previamente informadas à Devedora.

12.10. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou Devedora (conforme o caso) e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.11. O Agente Fiduciário poderá, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e inadimplência da Devedora 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 (conforme o caso), e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, 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 e/ou Devedora (conforme o caso), 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 do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora e/ou da Emissora (conforme o caso), tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

12.13. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

(i) na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário;

(ii) aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim;



- (iii) a substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização;
- (iv) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- (v) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
- (vi) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado; e
- (vii) o agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

12.14. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) pelo voto dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;
- (iii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430/22; ou
- (iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 12.3 acima.

12.15. Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 12.14 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.



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

12.17. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Investidores.

12.18. Outras Emissões: O Agente Fiduciário declara atuar como agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, nos termos do § 2º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, listadas no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização.

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

12.20. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

12.22. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração transitória do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio



Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na CCB ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto, inclusive, mas sem limitação: (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios; (ii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos; e (iii) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

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

XIII TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão ou, ainda; (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 13.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e pelas Garantias, e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

13.2. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 15 (quinze) dias contados ciência dos eventos acima pelo Agente Fiduciário, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula 13.5 abaixo e na Lei nº 14.430/22.

13.3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado que será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, ou pela continuidade de sua administração pela Emissora ou por nova securitizadora (conforme o caso), fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI



representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.4. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, a critério da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme Cláusulas 13.1 a 13.3 acima:

- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elididos no prazo legal;
- (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (v) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora.

13.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que a Emissora comprovadamente tomar ciência do evento.



13.5. A convocação da Assembleia para fins de deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado dar-se-á mediante publicação, sendo que a primeira convocação da Assembleia deverá ocorrer com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, e instalar-se-á, em primeira convocação, ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

13.5.1. A respectiva Assembleia deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

13.5.2. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60. A não realização da respectiva Assembleia, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tomar ciência do referido evento será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, na proporção do saldo devedor dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da



referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

13.5.3. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de que trata a presente Cláusula 13 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Geral de que trata a presente Cláusula 13 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas

XIV ASSEMBLEIA GERAL

14.1. Realização da Assembleia Geral: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

14.2. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.3. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/22, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI far-se-á na forma descrita na Cláusula 17 abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, em primeira convocação, e 8 (oito) dias em segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.5. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 60, do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações



necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.6. Voto: Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

14.7. Consulta formal: Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização, caso assim autorizado pela legislação aplicável e nos termos da mesma.

14.8. Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

14.9. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

14.10. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá ao representante da Emissora nas Assembleias Gerais e, na sua falta, ao Titular dos CRI eleito pelos demais.

14.11. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

14.12. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral de Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo



menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral.

14.12.1. Observado o quórum descrito na Cláusula acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Investidores dissidentes.

14.13. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Geral.

14.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação, exceto se a deliberação em Assembleia Geral seja divergente a esta disposição.

14.15. Quóruns de Instalação: Em linha com o disposto no Art. 28 da Resolução CVM nº 60/21, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI se instala com a presença de qualquer número de investidores.

XV DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Despesas do Patrimônio Separado: Ressalvadas as Despesas *Flat* (conforme definidas na CCB), que serão arcadas exclusivamente pela Devedora, mediante desconto de tais valores do Preço de Aquisição, e pagas pela Emissora por conta e ordem da Devedora, são despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, com recursos da Devedora ou do Fundo de Despesas:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, os recursos para manutenção do Patrimônio Separado e as despesas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;



- (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores e contadores contratados para a prestação das informações contábeis do Patrimônio Separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser prévia e expressamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;

- (iii) as despesas com publicações gerais, inclusive para constituição regular das Assembleias Gerais, transporte, alimentação, viagens e estadias, despesas com contatos telefônicos e *conference call*, fotocópias, digitalizações, envio de documentos necessários ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por esta, bem como as despesas eventualmente incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula XIII;

- (iv) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

- (v) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

- (vi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (a) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme decisão transitada em julgado; ou (b) sejam comprovadamente de responsabilidade da Devedora;

- (vii) despesas e remuneração da Instituição Custodiante da CCI, conforme descrito na Escritura de Emissão de CCI;



- (viii) despesas da Emissão, inclusive das remunerações do Agente Fiduciário e/ou da Emissora; e
- (ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

15.2. Hipótese de Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

15.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nas Cláusulas 15.1 e 15.2 acima, são de responsabilidade dos Investidores, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI, incluindo eventuais incrementos da tributação incidente sobre os CRI.

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

15.3.2. Em razão do disposto no item (ii) da Cláusula 15.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (iii) as despesas com viagens e estadias



incorridas pelos administradores da Emissora e/ou do Agente Fiduciário e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por eles contratados; (iv) indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, podendo a Emissora e o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

XVI TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

16.2. Imposto de Renda (IR)

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

16.2.2. A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRF”), 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).

16.2.3. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, 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 IRF.



16.2.4. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IRF e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04).

16.2.5. 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 nº 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95).

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

16.2.7. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de IR.

16.2.8. 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 nº 4.373/14, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF 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 IRF aplicável aos residentes pessoas físicas.



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

16.3.1. A PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas 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.

16.3.2. 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 seis décimos 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.

16.3.3. 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.

16.3.4. No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI 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.

16.3.5. 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 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.



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

16.4. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

16.4.1. 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 nº 4.373/14, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306/07. 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.

16.4.2. IOF/Títulos: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306/07. 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.

XVII PUBLICIDADE

17.1. Publicações: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares do CRI, serão realizados mediante publicação de edital na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet <https://http://habitasec.com.br/> (neste website clicar em “Emissões”), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” inciso IV do artigo 46 da Resolução CVM nº 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.



17.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

17.1.2. No caso das publicações das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI acima previstas, a Emissora deverá (i) encaminhar a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (ii) disponibilizar ao Agente Fiduciário cópia da referida publicação.

XVIII REGISTROS

18.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3, para fins de registro do Regime Fiduciário previsto no §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

XIX RISCOS

19.1. 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 aos demais participantes da Oferta Restrita e aos próprios CRI, objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

RISCOS DA OPERAÇÃO

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17/21 e do artigo 28 da Lei nº 14.430/22, são responsáveis por realizar



os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, na hipótese de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta Restrita

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora. No âmbito desta Emissão, não houve a contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes de seu Formulário de Referência.

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, e possibilita que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora, foi promulgada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.



Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores dos CRI

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos, havendo, inclusive, a possibilidade de perda de eventuais benefícios tributários aplicáveis aos Investidores dos CRI.

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35/2001

A Medida Provisória nº 2.158-35/2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, ainda que objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.



Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430/22, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos do agronegócio ou imobiliários por parte dos respectivos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos certificados de recebíveis do agronegócio e dos certificados de recebíveis imobiliários.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Na hipótese dos Titulares do CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

RISCOS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA

Risco decorrente de alterações na legislação tributária aplicável aos Investidores em CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI, porém, pode ser alterado a qualquer tempo. Eventuais



alterações na legislação tributária, eliminando isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI ou, ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Legislação tributária aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários

A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38%) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira, poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

As remunerações produzidas por CRI, quando auferidas por pessoas físicas, estão atualmente isentas de IRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. Poderá vir a existir legislação revogando a referida isenção fiscal, estabelecendo a tributação dos rendimentos auferidos pelas pessoas físicas em decorrência dos CRI pelo imposto sobre a renda na fonte.

Falta de liquidez dos CRI

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

Adicionalmente, a Oferta Restrita foi realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma,



os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição dos CRI pelos Titulares dos CRI, conforme determina o artigo 13º da Instrução CVM nº 476/09.

Risco de estrutura

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

Riscos decorrentes do escopo restrito de Auditoria Jurídica

No âmbito da Oferta Restrita, foi realizada auditoria jurídica restrita na Devedora, nos Avalistas e nos Fiduciários e nos Imóveis (“Auditoria Jurídica”), que não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão e para a Oferta Restrita, por conta de seu escopo reduzido.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo e valor de excussão das Garantias, poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI.

O objeto restrito da Auditoria Jurídica pode resultar na identificação posterior de contingências relevantes que podem prejudicar a solvência da Devedora e, bem como na identificação posterior de contingências relevantes relacionadas aos Imóveis e, conseqüentemente, em prejuízos aos Investidores.

Risco de quórum de deliberação em Assembleia Geral

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI são aprovadas



respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI estão submetidos às decisões da maioria, ainda que se manifeste voto de forma contrária. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI.

Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI

Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta Restrita. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora ou ao Agente Fiduciário garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o resgate antecipado dos CRI ou para a amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3 (segmento CETIP UTM), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do respectivo evento.

No caso de a Emissora realizar o resgate antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI, referido evento será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais autorizam, a partir da celebração deste Termo de Securitização, a Emissora a realizar os procedimentos necessários à efetivação do resgate antecipado ou da amortização extraordinária, conforme o caso, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia, conforme detalhado neste Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Investidor poderá (i) ter seu horizonte original de investimento reduzido, (ii) não conseguir a rentabilidade esperada pelo investimento nos CRI, em virtude da ausência de pagamento de prêmio pela Devedora, se for o caso; (iii) não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI; e (iv) sofrer prejuízos em razão de eventual tributação. Consequentemente, os Investidores poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do pagamento



antecipado em questão, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao IR determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem única e exclusivamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) da liquidação e/ou execução das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Riscos financeiros

Há, pelo menos, 3 (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. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

Risco em função da dispensa de registro

A Oferta Restrita, 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 não foram objeto de análise pela CVM.

Risco de integralização dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora, poderão ser integralizados pelos novos



Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Incentivos fiscais para aquisição de CRI

A partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de IR concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Crescimento da Emissora e 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 fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderão afetar o desempenho da Emissora.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração do presente CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, a CCB, as Garantias e os recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado principalmente em razão da falta de



jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo investidor

A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430/22. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

Deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado pode afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários, a qual foi vinculada aos CRI por meio deste Termo de Securitização, por meio do qual é instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, representam créditos detidos pela Emissora em face da Devedora, correspondentes ao saldo da CCI, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização dependerá do recebimento das quantias devidas pela Devedora, no futuro, 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 do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter Efeito Adverso Relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Os ganhos da Emissora provêm basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com



vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. 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.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25º da Lei nº 14.430/22, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Emissora e da Devedora e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI



O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, podem implicar em aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações cambiais, controles de capital, limitações às importações, entre outras medidas. Os negócios, a situação financeira, e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou normas que envolvem ou afetam certos fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) inflação; (iii) política monetária; (iv) política fiscal; (v) liquidez do mercado financeiro e de capitais doméstico e internacional; e (vi) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou no exterior.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas, que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão comprometer o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores.

Dentre os fatores que podem ser afetados pelas políticas do Governo Brasileiro estão: instabilidade econômica e social; instabilidade da moeda brasileira; inflação; eventos diplomáticos adversos; expansão ou contração da economia brasileira de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio entre o Real e o Dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao Dólar dos Estado Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais



no Brasil, que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

Historicamente, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e, também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora e a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.



Retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF)

Caso seja criada novamente a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF), ou contribuição semelhante, com o mesmo fato gerador, tal criação poderá afetar adversamente os custos envolvidos na presente Emissão, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia vir prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora

Uma redução ainda maior do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico, quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo



a Devedora e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento da CCB, e dos CRI, respectivamente.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos Investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Governo Federal tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Jair Messias Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

RISCOS ESPECÍFICOS DA OPERAÇÃO

Risco de crédito e capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

O CRI é um título lastreado pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à Emissão, os Investidores devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da CCB. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários

Os CRI são concentrados apenas na Devedora. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado da CCB



Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado da CCB. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado da CCB pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um Evento de Vencimento Antecipado da CCB aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado da CCB, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança da CCB poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos 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 do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral dos Titulares dos 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.

Riscos de desapropriação dos Imóveis

Existe o risco de os Imóveis serem desapropriados pelo Poder Público, no todo ou parte, durante o prazo desta Emissão. Tal fato poderá ensejar um Evento de Vencimento Antecipado da CCB, nos termos do referido instrumento.

RISCOS RELACIONADOS À CONSTITUIÇÃO E EXECUÇÃO DAS GARANTIAS



Riscos relacionados à insuficiência das Garantias

Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante de cada execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados à constituição das Garantias

Na Data de Emissão, os Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis ainda não foram devidamente registrados nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis. Não há como assegurar que os Contratos de Alienação Fiduciária serão devidamente constituídas no curso da Emissão, o que pode impactar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como implicar em vencimento antecipado da CCB, com conseqüente resgate antecipado total os CRI. Nesse caso, se a Devedora não possuir recursos suficientes para arcar com os valores devidos, as Garantias então constituídas podem não ser suficientes para perfazer o Valor Nominal Unitário Atualizados dos CRI.

Risco relacionado aos Imóveis

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá vir a executar a Alienação Fiduciária de Imóveis. Não há como garantir que a Emissora terá êxito na execução da Alienação Fiduciária de Imóveis de forma a recuperar o valor necessário para amortizar integralmente e/ou parte dos CRI, tendo em vista o procedimento burocrático para a execução de alienação fiduciária de imóvel. No mais, para fins de avaliação dos Imóveis e em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o valor a ser considerado para tais avaliações será o valor da tabela de venda das Unidades dos Imóveis e não das respectivas benfeitorias das Unidades. Tal situação poderá ter impactos negativos relevantes para os Investidores e para a rentabilidade dos CRI. Além disso, a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis será condicionada a seu correto registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Caso tal registro não seja realizado pela Devedora nos prazos e na forma previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sua excussão poderá restar impossibilitada.

XX DISPOSIÇÕES GERAIS

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



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

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

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

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

20.6. Título executivo: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, ficando as Partes cientes de que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB, nos termos previstos no presente Termo.

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



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

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

20.8.1. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação relativos à Emissão e distribuição dos CRI, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM ou da B3 (seguimento CETIP UTVM) e/ou demais reguladores, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, 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.

20.9. Assinatura digital: As Partes admitem e concordam, para todos os fins e efeitos de direito, que este Termo de Securitização seja assinado digitalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/01, pelo que reconhecem, desde já, a autoria, validade, eficácia, integridade e autenticidade deste Termo de Securitização assinado digitalmente. As Partes declaram, ainda, que as assinaturas digitais contidas no presente Termo de Securitização são unas e indivisíveis, independentemente de aposição de rubrica ou observância de campos específicos de assinaturas e garantem a autenticidade e integridade do conteúdo do documento assinado digitalmente por seus representantes legais, garantindo que estes têm autorização e poderes para assim agir.

XXI NOTIFICAÇÕES

21.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações relativas ao presente Instrumento deverão ser encaminhados, por escrito, e serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT ou por aviso de entrega pelo site eletrônico da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando do recebimento de confirmação de entrega da mensagem eletrônica encaminhada, nos endereços indicados abaixo. Os originais dos documentos enviados por



correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio de solicitação neste sentido da seguinte forma:

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo/SP, CEP 01452-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de Backoffice

Telefone: (11) 3074-4900

E-mail: mrvale@habitasec.com.br e monitoramento@habitasec.com.br

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi

CEP 04534-004, São Paulo/SP

At: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

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

21.2. Alteração de Endereço: As Partes se obrigam a informar à outra, por escrito, toda e qualquer modificação de seus endereços, sob pena de as comunicações enviadas aos endereços constantes na Cláusula 21.1 acima serem consideradas como efetivadas 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva expedição.

XXII LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

O presente Termo de Securitização é firmado em 1 (uma) via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.



São Paulo, 28 de novembro de 2022.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)



(Página 1/1 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 1ª Série, da 21ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

1. _____

2. _____

Nome:

Nome:

RG:

RG:

CPF:

CPF:



ANEXO I

Descrição dos Créditos Imobiliários Representados pela CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 28/11/2022
--------------------------------------	------------------------------------

SÉRIE	HAUB1	NÚMERAÇÃO	001	TIPO DE CCI	Integral
--------------	--------------	------------------	------------	--------------------	-----------------

1. EMISSORA: HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede anônima tendo sua sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o n.º 09.304.427/0001-58

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.

3. DEVEDORA: HAUSBAU S.A., sociedade com sede anônima tendo sua sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.571, 3º Andar, Sala E, CEP -1452-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04542-050, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.803.814/0001-02.

4. TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 0003020194/HSA, emitida em 28 de novembro de 2022 pela Devedora.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI: R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS: o imóvel localizado na Cidade de Boituva, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na

matrícula nº 29.887 do Registro de Imóveis de Boituva -SP, com endereço na rua Luiz Bueno de Camargo, 0 - Pq Res Esplanada CEP 18557-652 - Quadra: Área 01 Lote: "B1, B2 E B3" Parte e o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 243.705 do 18º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo, com endereço na rua Floresto Bandecchi, 513 - E 527, CEP 05336-010.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI:	
7.1. PRAZO	1.275 (mil, duzentos e setenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão.
7.2. DATA DE EMISSÃO	28 de novembro de 2022.
7.3. DATA DE VENCIMENTO	26 de maio de 2026.
7.4. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO	R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)
7.5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Atualização pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE, a partir da data de integralização dos CRI e adicionado do valor equivalente à Remuneração.
7.6. JUROS REMUNERATÓRIOS	Correspondentes a 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial <i>pro-rata temporis</i> , com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de dezembro de 2022 e o último na Data de Vencimento.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo

	pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.			
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE PRINCIPAL	O valor de principal será amortizado em 5 (cinco) parcelas trimestrais conforme Fluxo de Pagamentos presente no item 9 abaixo.			
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Mensal, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de dezembro de 2022 e o último na Data de Vencimento.			
8. GARANTIAS: A CCI é emitida com garantia real imobiliária e demais garantias, sendo elas: (i) Aval, (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, (iii) Cessão Fiduciária e (iv) Fundo de Despesas.				
9. FLUXO DE PAGAMENTO ESTIMADO DA CCI:				
Período:	Data de Pagamento da CCB	Saldo Devedor da CCB	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	28/11/2022	R\$9.000.000,00		
1	26/12/2022	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
2	26/01/2023	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
3	27/02/2023	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
4	27/03/2023	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
5	26/04/2023	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
6	26/05/2023	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
7	26/06/2023	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
8	26/07/2023	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
9	28/08/2023	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
10	26/09/2023	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
11	26/10/2023	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
12	27/11/2023	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
13	26/12/2023	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
14	26/01/2024	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
15	26/02/2024	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
16	26/03/2024	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
17	26/04/2024	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
18	27/05/2024	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
19	26/06/2024	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim

20	26/07/2024	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
21	26/08/2024	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
22	26/09/2024	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
23	28/10/2024	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
24	26/11/2024	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
25	26/12/2024	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
26	27/01/2025	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
27	26/02/2025	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
28	26/03/2025	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
29	28/04/2025	R\$9.000.000,00	0,0000%	Sim
30	26/05/2025	R\$7.200.000,00	20,0000%	Sim
31	26/06/2025	R\$7.200.000,00	0,0000%	Sim
32	28/07/2025	R\$7.200.000,00	0,0000%	Sim
33	26/08/2025	R\$5.400.000,00	25,0000%	Sim
34	26/09/2025	R\$5.400.000,00	0,0000%	Sim
35	27/10/2025	R\$5.400.000,00	0,0000%	Sim
36	26/11/2025	R\$3.600.000,00	33,3333%	Sim
37	26/12/2025	R\$3.600.000,00	0,0000%	Sim
38	26/01/2026	R\$3.600.000,00	0,0000%	Sim
39	26/02/2026	R\$1.800.000,00	50,0000%	Sim
40	26/03/2026	R\$1.800.000,00	0,0000%	Sim
41	27/04/2026	R\$1.800.000,00	0,0000%	Sim
42	26/05/2026	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO II

Tabela de Remuneração e Curva de Amortização dos CRI

Período:	Data de Pagamento do CRI	Valor da 21ª Série	Preço Unitário (P.U.) - 21ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	28/11/2022	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00		
1	27/12/2022	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	27/01/2023	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	28/02/2023	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	28/03/2023	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	27/04/2023	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	29/05/2023	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	27/06/2023	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	27/07/2023	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	29/08/2023	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	27/09/2023	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	27/10/2023	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	28/11/2023	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	27/12/2023	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	29/01/2024	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	27/02/2024	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	27/03/2024	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	29/04/2024	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	28/05/2024	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	27/06/2024	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	29/07/2024	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	27/08/2024	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	27/09/2024	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	29/10/2024	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	27/11/2024	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	27/12/2024	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	28/01/2025	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	27/02/2025	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	27/03/2025	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	29/04/2025	R\$9.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	27/05/2025	R\$7.200.000,00	R\$800,00	20,0000%	Sim
31	27/06/2025	R\$7.200.000,00	R\$800,00	0,0000%	Sim
32	29/07/2025	R\$7.200.000,00	R\$800,00	0,0000%	Sim
33	27/08/2025	R\$5.400.000,00	R\$600,00	25,0000%	Sim
34	29/09/2025	R\$5.400.000,00	R\$600,00	0,0000%	Sim
35	28/10/2025	R\$5.400.000,00	R\$600,00	0,0000%	Sim
36	27/11/2025	R\$3.600.000,00	R\$400,00	33,3333%	Sim
37	29/12/2025	R\$3.600.000,00	R\$400,00	0,0000%	Sim
38	27/01/2026	R\$3.600.000,00	R\$400,00	0,0000%	Sim
39	27/02/2026	R\$1.800.000,00	R\$200,00	50,0000%	Sim
40	27/03/2026	R\$1.800.000,00	R\$200,00	0,0000%	Sim
41	28/04/2026	R\$1.800.000,00	R\$200,00	0,0000%	Sim
42	27/05/2026	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim



ANEXO III

Destinação dos Recursos

Ref: Cédula de Crédito Bancário nº 0003020194/HSA (“CCB”), lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª Série da 21ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.

HAUSBAU S.A., sociedade com sede anônima tendo sua sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.571, 3º Andar, Sala E, CEP -1452-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04542-050, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 16.803.814/0001-02, declara, em cumprimento ao disposto na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 1ª Série da 21ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. (“Termo de Securitização”) e ao disposto na CCB, que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da CCB foram utilizados até a presente data para as despesas relacionadas aos imóveis listados abaixo. Seguem anexos os documentos que comprovam tais despesas.

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

Adicionalmente, declaramos, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que as informações e os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão da CCB.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

[•].

Nome:

Nome:



Cargo:

Cargo:

ANEXO IV

Proporção Dos Recursos Captados Por Meio Da Emissão A Ser Destinada Para Cada Um Dos Empreendimentos Imobiliários

Imóvel Lastro	Endereço	Matrícula/Transcrição	Valor Estimado de Recursos da Emissão a serem alocados no imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Jaguaré	Rua Floresto Bandecchi, 553	Matrícula 243.705 do 18. RGI de São Paulo	R\$6.300.000,00	70%	Não	(i) CCB no valor de R\$ 606.060,61, emitida pela DGB 05 tendo a BMP como credora. (ii) Linha de crédito associativo / financiamento a produção junto com a CEF no	Não	Sim

Agente Fiduciário						valor total de R\$14.968.817, 8		
Boituva	Rua Luiz Bueno de Camarg o 195 – Area 01	Matrícula 29.887 do RGI de Boituva	R\$2.700 .000,00	30%	Não	Não	Não	Não

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026
Jaguaré	R\$ 6.300.000,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 3.300.000,00	R\$ 1.700.000,00	R\$					
Boituva	2.700.000,00	650.000,00	400.000,00	700.000,00	950.000,00					

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$) (C = A - B)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação
------------------------------	---	--	---	---	---	--	--	--

Agente Fiduciário					(D)	(E = C - D)	da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	(*)
Jaguaré	Despesas relacionadas a Obra	R\$50.000.000,00	R\$10.000.000,00	R\$40.000.000,00	--	R\$40.000.000,00	R\$6.300.000,00	70%
Boituva	Despesas relacionadas ao desenvolvimento, construção e lançamento dos Empreendimentos	R\$28.000.000,00	R\$1.000.000,00	27.000.000,00	--	R\$27.000.000,00	R\$2.700.000,00	30%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão da CCB, qual seja R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)



ANEXO V

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede anônima tendo sua sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora e distribuidora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª Série de sua 21ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, pela Emissora, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 28 de novembro de 2022.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO VI

Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade com sede anônima tendo sua sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("Securizadora") e pela Instituição Custodiante em 28 de novembro de 2022 ("Escritura de Emissão de CCI"), declara, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para (i) custódia 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 1ª Série da 21ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliárias da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário, em 28 de novembro de 2022 ("CRI" e "Termo de Securitização"), a CCI encontra-se devidamente vinculada aos CRI, sendo que estes foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI, os Créditos Imobiliários que ela representa, e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22. Declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida e o Termo de Securitização, encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 40, da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 28 de novembro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO VII

Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos do artigo 6º, § 2º da Resolução CVM nº 17/21, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 291
Volume na Data de Emissão: R\$ 95.857.000,00	Quantidade de ativos: 95857
Data de Vencimento: 20/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e cópia das matrículas atualizadas constando o registro das garantias em favor dos titulares dos CRI 258, os titulares dos CRI 286, os titulares dos CRI 291, os titulares dos CRI 310, os titulares dos CRI 8, os titulares de CRI 11 e os titulares de CRI 19 de emissão da Emissora	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação devida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.637.000,00	Quantidade de ativos: 25637
Data de Vencimento: 22/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas Montreal, Montrecon, Badressa, Andressa, Eric e Bárbara; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Garantia(s) acima passará(ão) a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - prestada pelos fiduciantes Montrecon e Andressa ;(iv) Cessão Fiduciária ; (v) Fundo(s) - Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Obras; (vi) Seguro Completion - seguro contratado pela Devedora, junto à Seguradora; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por Créditos Imobiliários; CCI; Garantias; Conta do Patrimônio Separado; Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 8
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.131.000,00	Quantidade de ativos: 51131
Data de Vencimento: 20/06/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,5% a.a. na base 360. 100% do IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.601.000,00	Quantidade de ativos: 62601
Data de Vencimento: 20/07/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (i) imóvel objeto da matrícula nº 22.385, do Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG, nela devidamente descrito e caracterizado; (ii) imóvel objeto da matrícula nº 1.257, do Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG, nela devidamente descrito e caracterizado; e (iii) imóvel objeto da matrícula nº 23.754, do Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG, nela devidamente descrito e caracterizado; sob os quais será desenvolvido e construído, pela Cedente, em conjunto com a Construtora, o Galpão Logístico.	



Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.</p>	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 30% (trinta por cento), ou seja, 30 (trinta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 30,00 (trinta reais), do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.</p>	



Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 70% (setenta por cento), ou seja, 70 (setenta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 70,00 (setenta reais), totalmente integralizadas em moeda corrente nacional do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas	



acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 30% (trinta por cento), ou seja, 30 (trinta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 30,00 (trinta reais), do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 70% (setenta por cento), ou seja, 70 (setenta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 70,00 (setenta reais), totalmente integralizadas em moeda corrente nacional do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA



Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas	



fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.</p>	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.500.000,00	Quantidade de ativos: 6500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA



Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.600.000,00	Quantidade de ativos: 7600
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.480.000,00	Quantidade de ativos: 4480
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas	



fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 10	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.580.000,00	Quantidade de ativos: 51580
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 19,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 184	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 10200
Data de Vencimento: 19/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) o Fundo de Reserva.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 28/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Novo documento incluído: - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel Brava Garden, devidamente registrada no RGI competente; - Cópia digitalizada de todos os aditamentos aos Instrumentos de Compra e Venda, renegociações, cessões e distratos; - Verificação da Razão LTV, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Verificação da razão mínima de garantia, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia dos (a) Relatórios do Anexo I do Contrato de Monitoramento e Espelhamento; (b) as informações da carteira de recebíveis contendo todas as informações históricas, presentes e futuras de cada contrato, a saber: identificação e dados do projeto, identificação do contrato, datas de vencimento das parcelas, datas de pagamentos e valores pagos ou a receber históricos e futuros, e c) outras informações sobre os Recebíveis; - Cópias das Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas (RTDR Part) do exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como os Índices Financeiros calculados e devidamente verificados pela Securitizadora; - Cópia digitalizada de todos os aditamentos aos Instrumentos de Compra e Venda, renegociações, cessões e distratos; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures, constando a Debenturista; e - Cópia da Escritura Pública, nos moldes do Anexo V da Cessão Fiduciária.	



Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos da AF; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva.

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

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

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



Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 99.500.000,00	Quantidade de ativos: 99500
Data de Vencimento: 20/07/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; e (ii) Fiança.	

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

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



Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 286	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.668.000,00	Quantidade de ativos: 60668
Data de Vencimento: 25/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Constituem garantias da Emissão: (i) Fiança pela BWP Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Reserva e Regime Fiduciário	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.831.000.000,00	Quantidade de ativos: 72831
Data de Vencimento: 10/03/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fiança.

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	



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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 309	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.103.000,00	Quantidade de ativos: 18103
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo Devedor; (v) Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 310	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.680.000,00	Quantidade de ativos: 55680
Data de Vencimento: 20/02/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; (iv) Cessão de Créditos Imobiliários.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA



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

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 328	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 23/04/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iv) Fiança.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 24/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 336	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.289.000,00	Quantidade de ativos: 7289



Data de Vencimento: 13/11/2026
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (v) Fundos;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 337	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.200.000,00	Quantidade de ativos: 4200
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (v) Fundos;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.336.000,00	Quantidade de ativos: 4336
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (v) Fundos;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 339	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 3.880.000,00	Quantidade de ativos: 3880
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (v) Fundos;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 340	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.550.000,00	Quantidade de ativos: 3550
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (v) Fundos;	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 10/04/2025	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Relatório de rating (vigência 2022) devidamente atualizado. - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Cedente e memória de cálculo do índice financeiro ref. aos exercícios de 31/12/2018, 31/12/2019 e 31/12/2020, para fins de verificação, pela Securitizadora, do atendimento ou não do índice financeiro, nos termos da deliberação em AGT de 17/07/2020; e - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Cedente e memória de cálculo do índice financeiro ref. aos exercícios de 31/12/2021.	



Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social de 2016 a 2019, conforme cláusula 8.2 (b.i) do Termo de Securitização. - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022, contendo a verificação do índice mínimo de garantia.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1



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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 10/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplimentos no período: Pendências: - Apólice de Seguro renovada Partage I e II; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Partage Empreendimentos S.A. (Consolidada com a XPAR) e da Triage Empreendimentos e Participações S.A., acompanhada da abertura das dívidas e financiamentos por banco e operação, bem como cronograma de amortização da dívida aberta por operação, referente aos anos de 2019 e 2020; - Relatório gerencial para acompanhamento da ocorrência de qualquer condição suspensiva, caso haja e, Planilha indicando o valor dos créditos imobiliários representados integralmente pelas CCI e a data em que foram depositados na Conta Centralizadora; e - Relatório de Gestão, contendo a verificação do Índice de Cobertura, referente aos meses de outubro de 2021 a fevereiro de 2022; No que se refere a AGT de 22/10/2019 resta pendente: - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (Partage I para exclusão do imóvel em garantia), constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019</p>	



e 22/10/2019. No que se refere a AGT de 03/02/2020 resta pendente: - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, devidamente assinado; e - 2º Aditamento à Emissão de CCI, devidamente assinada.

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes Contratos de Locação Lastro; (ii) Fiança prestada pela Partage Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do Contrato de Cessão; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóvel Partage objeto das matrículas 138.652, 138.656 a 138.658, 185.114 a 185.116; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóvel Pratapar objeto da matrícula nº 162.178; (v) Alienação Fiduciária Imóvel Vinpar objeto da matrícula nº 176.471, 176.472, 176.474; (vi) Cessão Fiduciária de direitos creditórios que sobejarem eventual excussão da Alienação Fiduciária Imóvel Partage ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Partage"); (vii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação Garantia; Adicionalmente, na ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 8.7 do Termo de Securitização, a Cedente deverá constituir garantia adicional correspondente à (i) Carta de Fiança Bancária, contratada em alternativa à constituição do Cash Colateral, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária; e/ou (ii) Cash Colateral, em alternativa à contratação da Carta de Fiança Bancária, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 120	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do LTV e em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado; - Laudo de Avaliação dos imóveis em garantia, de acordo com as normas técnicas ABNT, prevendo o valor de venda forçadas e com data base até o terceiro mês imediatamente anterior à Verificação do LTV; - Apólice de Seguro endossada a Securitizadora com cobertura de perda de receitas/lucros cessantes e seguro patrimonial dos imóveis, renovada em 18 de junho de 2021; - Verificação do índice de alavancagem máxima. OBS: Waiver para descumprimento dos índices referente aos períodos de junho e dezembro de 2021.	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantias compartilhadas com as Séries 121ª e 330ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 121	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000



Data de Vencimento: 10/06/2026
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do LTV e em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado; - Laudo de Avaliação dos imóveis em garantia, de acordo com as normas técnicas ABNT, prevendo o valor de venda forçadas e com data base até o terceiro mês imediatamente anterior à Verificação do LTV; - Apólice de Seguro endossada a Securitizadora com cobertura de perda de receitas/lucros cessantes e seguro patrimonial dos imóveis, renovada em 18 de junho de 2021; - Verificação do índice de alavancagem máxima. OBS: Waiver para descumprimento dos índices referente aos períodos de junho e dezembro de 2021.
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com as Séries 120ª e 330ª da 1ª Emissão da Habitasec.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 124	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras e balancetes da Devedora e Fiadora, acompanhados de notas explicativas, referente ao exercício social de 2021; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 01, 02, 03 e 04 e a atualização dos Anexo I e II; - Relatório Trimestral comprovando a Destinação dos Recursos das Cédulas, conforme modelo no Anexo VII do Termo de Securitização, referente ao período de Abril a Junho de 2021, julho a outubro de 2021 e novembro a janeiro; OBS: Recebemos os relatórios de destinação de recursos faltantes em 23/02/2022 - pendentes de verificação - Os 4 primeiros aditamentos às CCB de 01 à 04, registrados nos cartórios competentes; e - Os 4 primeiros aditamentos às AF de Quotas de 01 à 04, registrados nos cartórios competentes.	
Garantias: (i) o Aval, em cada uma das Cédulas; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, 02, 03 e 04; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas 01, 02, 03 e 04.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00	Quantidade de ativos: 76000
Data de Vencimento: 16/01/2031	



Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia, Fernão Dias e Privalia; - Informações sobre eventuais Novos Direitos Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Relatório de Rating atualizado, com data base em Dezembro de 2020 a junho de 2021 e julho a outubro 2021; e - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos. Período de referência 1º e 2º Semestres de 2021.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (vi) Fundo de Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 138	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 10/04/2023	



Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança.

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 11/08/2023	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,53% a.a. na base 252.
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.

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



Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas MVC; (v) Garantia Fidejussória; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Despesas.

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 167	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 11/03/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração/Relatório Trimestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis	



do Empreendimento Alvo referente ao Semestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de 04.2021 a 09.2021 e 10.2021 a 03.2022; - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos, referente ao 1º e 2º Semestres de 2021; e - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.

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

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



Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 30/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.600.000,00	Quantidade de ativos: 20600
Data de Vencimento: 30/10/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Empreendimento Imobiliário. Apenas para caso o Empreendimento Imobiliário fique mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas; - Cópia da Declaração/Relatório de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo IV da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Para casos de recursos destinados para reembolsos, deverá ser enviado Termo de Quitação de Dívida ou Comprovantes de pagamentos, referentes aos reembolsos, referente ao período de Fevereiro a Abril de 2021, Maio a Julho e agosto à outubro de 2021 e novembro de 2021 a janeiro de 2022;	
Garantias: Serão constituídas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 176	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos, referente ao exercício que terminou; - Balancete Trimestral (Montreal), referente aos períodos de junho a setembro e	



outubro a dezembro de 2021; e - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Datas de referência para cumprimento das pendências: 05.2021 a 11.2021.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 180	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 23/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a atualização da Relação de Recebíveis, acompanhado das Notificações dando ciência dos devedores dos novos recebíveis. Sem prejuízo do envio da via registrada nos RTD's de Santa Catarina e São Paulo; - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distratos ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas; - Cópia do 1º Aditamento a Cessão Fiduciária, devidamente registrada nos RTDs de São Paulo e Santa Catarina; e - No que se refere a AGT de 23/10/2020 que delibera pelo compartilhamento de garantia da AF de Imóvel mat 27.606 aguardamos (a) aditamento ao Contrato de AF de Imóvel registrado no RGI; (b) cópia da matrícula 27.606 constando a aditamento e o compartilhamento; (c) aditamento à Escritura para fins de alteração do spread; (d) aditamento ao Termo de Securitização para fins de alteração do spread.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 182	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 23/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	



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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 190	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.000.000,00	Quantidade de ativos: 62000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	



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

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

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



Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 196	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.500.000,00	Quantidade de ativos: 77500
Data de Vencimento: 17/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de monitoramento, referente ao mês de março de 2022; - Verificar a recomposição da razão de garantia, descumprida desde outubro de 2021; e - Cópia dos Instrumentos de AF de Imóveis (Alfa 01, Alfa 02, Alfa 03, Estoques Spring e Estoques River), devidamente registrados no cartório competente (Fortaleza - CE), bem como as matrículas dos imóveis averbados. O prazo poderá ser prorrogado por mais 60 dias, por uma única vez, desde que a Fiduciante demonstre estar envidando os seus melhores esforços. OBS: A Securitizadora informou que a Razão de Garantia continua descumprida, mas, continua sendo amortizada mensalmente para fins de reenquadramento.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Fundos. Conforme informado pela Securitizadora, o valor dos imóveis dados em garantia, em 31/12/2021, é de R\$64.195.140,97.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 198	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Apólice de Seguro renovada, a partir de novembro de 2021, contendo a Habitasec como a única beneficiária. - Verificação do Fluxo Mínimo Mensal que deverá corresponder a 85% do montante previsto para recebimento em decorrência da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto de 2020 a dezembro de 2021; - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Informações atualizadas sobre a celebração dos aditamentos prevendo o compartilhamento dos Recebíveis entre 180/182 e 198/204, pois em que pese não constar essa previsão nos documentos da oferta, a Emissora informa que são compartilhadas. Logo, deverá ocorrer uma AGT em ambos os CRI para prever o compartilhamento; e - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020.

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 204	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Apólice de Seguro renovada, a partir de novembro de 2021, contendo a Habitasec como a única beneficiária. - Verificação do Fluxo Mínimo Mensal que deverá corresponder a 85% do montante previsto para recebimento em decorrência da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto de 2020 a dezembro de 2021; - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Informações atualizadas sobre a celebração dos aditamentos prevendo o compartilhamento dos Recebíveis entre 180/182 e 198/204,	



pois em que pese não constar essa previsão nos documentos da oferta, a Emissora informa que são compartilhadas. Logo, deverá ocorrer uma AGT em ambos os CRI para prever o compartilhamento; e - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020.

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

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

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

ANEXO VIII

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 21ª
Número da Série: 1ª
Emissor: **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade com sede anônima tendo sua sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58.



Quantidade CRI: 9.000 (nove mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2016, 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, 28 de novembro de 2022.

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