

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 242ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

7 de julho de 2021.

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES.....	3
2.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	22
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	30
4.	SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	34
5.	CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO, REMUNERAÇÃO, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E AMORTIZAÇÃO DOS CRI	36
6.	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO	40
7.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	41
8.	REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	45
9.	AGENTE FIDUCIÁRIO	48
10.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	56
11.	ASSEMBLEIA GERAL	58
12.	DESPESAS DA EMISSÃO	62
13.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	69
14.	PUBLICIDADE	72
15.	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	72
16.	NOTIFICAÇÕES	72
17.	RISCOS.....	73
18.	DISPOSIÇÕES FINAIS	81
19.	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	82
20.	FORO	82

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários concedido pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Emissora”); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514/97 e da Resolução CVM nº 17/2021:

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, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Agente Fiduciário”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414/04, a Instrução CVM nº 476/09 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. 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:

1.1.1 Exceto se expressamente indicado: **(a)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(b)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>“AF Cotas”</u>	A AF Cotas HBR 12, a AF Cotas HBR 19, a AF Cotas HBR 20, a AF Cotas HBR 26, a AF Cotas HBR 29 e a AF Cotas HBR 31, quando referidas em conjunto.
<u>“AF Cotas HBR 12”</u>	A alienação fiduciária da totalidade das cotas representativas do capital social da HBR 12, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Cotas HBR 19”</u>	A alienação fiduciária da totalidade das cotas representativas do capital social da HBR 19, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Cotas HBR 20”</u>	A alienação fiduciária da totalidade das cotas representativas do capital social da HBR 20, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Cotas HBR 26”</u>	A alienação fiduciária da totalidade das cotas representativas do capital social da HBR 26, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Cotas HBR 29”</u>	A alienação fiduciária da totalidade das cotas representativas do capital social da HBR 29, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Cotas HBR 31”</u>	A alienação fiduciária da totalidade das cotas representativas do capital social da HBR 31, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Imóvel HBR 20”</u>	A alienação fiduciária do Imóvel HBR 20 a ser constituída pela HBR 20, em favor da Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, sob condição suspensiva, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Imóvel Offices São Caetano”</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Offices São Caetano, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.

<u>“AF Imóvel Offices São Paulo II”</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Offices São Paulo II, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Imóvel Offices Vila Rica”</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Offices Vila Rica, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Imóvel Offices Washington Luiz”</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Offices Washington Luiz, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Imóvel Parque das Águas Empresarial”</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Parque das Águas Empresarial, a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, sob condição suspensiva, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Imóveis”</u>	As AF Imóveis Iniciais e as AF Imóveis Complementares, quando referidas em conjunto.
<u>“AF Imóveis Complementares”</u>	A AF Imóvel Parque das Águas Empresarial, a AF Imóveis Square Offices & Mall, a AF Imóveis HBR 12, a AF Imóveis HBR 19, a AF Imóvel HBR 20, a AF Imóveis HBR 26, a AF Imóveis HBR 29 e a AF Imóveis HBR 31, quando referidas em conjunto.
<u>“AF Imóveis Iniciais”</u>	A AF Imóvel Offices São Caetano, a AF Imóvel Offices São Paulo II; a AF Imóvel Offices Vila Rica; e a AF Imóvel Offices Washington Luiz, quando referidas em conjunto.
<u>“AF Imóveis HBR 12”</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis HBR 12 a ser constituída pela HBR 12, em favor da Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, sob condição suspensiva, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Imóveis HBR 19”</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis HBR 19 a ser constituída pela HBR 19, em favor da Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, sob condição suspensiva, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Imóveis HBR 26”</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis HBR 26 a ser constituída pela HBR 26, em favor da Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, sob

	condição suspensiva, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Imóveis HBR 29”</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis HBR 29 a ser constituída pela HBR 29, em favor da Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, sob condição suspensiva, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Imóveis HBR 31”</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis HBR 31 a ser constituída pela HBR 31, em favor da Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, sob condição suspensiva, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Imóveis Square Offices & Mall”</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis Square Offices & Mall a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, sob condição suspensiva, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“Agente Fiduciário”</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”</u>	A amortização extraordinária facultativa das Debêntures, a ocorrer nos termos da cláusula 6.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, que acarretará a amortização extraordinária dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1 e 6.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures”</u>	A amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, a ocorrer nos termos da cláusula 6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, que acarretará a amortização extraordinária dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1 e 6.2 deste Termo de Securitização.
<u>“ANBIMA”</u>	A ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”</u>	A assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a cláusula 11 deste Termo de Securitização.
<u>“Atualização Monetária”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1(f) deste Termo de Securitização.

<u>“Banco Liquidante”</u>	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100-Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização, independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI para esse fim.
<u>“Boletins de Subscrição”</u>	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
<u>“B3”</u>	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão e a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.
<u>“CCI”</u>	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real e sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários.
<u>“CETIP21”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“CF Direitos Creditórios”</u>	A cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da exploração comercial dos Imóveis, a ser constituída pela Devedora e pelos Intervenientes Garantidores, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“CNPJ/ME”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
<u>“Código de Processo Civil”</u>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u>	A conta corrente nº 42.877-6, agência 7.307, mantida no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados e para a

	qual os recursos decorrentes do Direitos Creditórios deverão ser transferidos.
<u>“Contrato AF Cotas HBR 12”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Sociedade Empresarial Limitada em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, com a interveniência e anuência da HBR 12, por meio do qual será constituída a AF Cotas HBR 12.
<u>“Contrato AF Cotas HBR 19”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Sociedade Empresarial Limitada em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, com a interveniência e anuência da HBR 19, por meio do qual será constituída a AF Cotas HBR 19.
<u>“Contrato AF Cotas HBR 20”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Sociedade Empresarial Limitada em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, com a interveniência e anuência da HBR 20, por meio do qual será constituída a AF Cotas HBR 20.
<u>“Contrato AF Cotas HBR 26”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Sociedade Empresarial Limitada em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, com a interveniência e anuência da HBR 26, por meio do qual será constituída a AF Cotas HBR 26.
<u>“Contrato AF Cotas HBR 29”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Sociedade Empresarial Limitada em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, com a interveniência e anuência da HBR 29, por meio do qual será constituída a AF Cotas HBR 29.
<u>“Contrato AF Cotas HBR 31”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Sociedade Empresarial Limitada em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, com a interveniência e anuência da HBR 31, por meio do qual será constituída a AF Cotas HBR 31.

<u>“Contrato AF Imóvel HBR 20”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a HBR 20 e a Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual será constituída a AF Imóvel HBR 20.
<u>“Contrato AF Imóvel Offices São Caetano”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual será constituída a AF Imóvel Offices São Caetano.
<u>“Contrato AF Imóvel Offices São Paulo II”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual será constituída a AF Imóvel Offices São Paulo II.
<u>“Contrato AF Imóvel Offices Vila Rica”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual será constituída a AF Imóvel Offices Vila Rica.
<u>“Contrato AF Imóvel Offices Washington Luiz”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual será constituída a AF Imóvel Offices Washington Luiz.
<u>“Contrato AF Imóvel Parque das Águas Empresarial”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual será constituída a AF Imóvel Parque das Águas Empresarial.
<u>“Contrato AF Imóveis HBR 12”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a HBR 12 e a Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual será constituída a AF Imóveis HBR 12.

<u>“Contrato AF Imóveis HBR 19”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a HBR 19 e a Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual será constituída a AF Imóveis HBR 19.
<u>“Contrato AF Imóveis HBR 26”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a HBR 26 e a Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual será constituída a AF Imóveis HBR 26.
<u>“Contrato AF Imóveis HBR 29”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a HBR 29 e a Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual será constituída a AF Imóveis HBR 29.
<u>“Contrato AF Imóveis HBR 31”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a HBR 31 e a Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual será constituída a AF Imóveis HBR 31.
<u>“Contrato AF Imóveis Square Offices & Mall”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual será constituída a AF Imóveis Square Offices & Mall.
<u>“Contrato CF Direitos Creditórios”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, os Intervenientes Garantidores e a Emissora, por meio do qual será constituída a CF Direitos Creditórios.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	O “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 242ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> ”, a ser celebrado entre a Emissora e o

	Coordenador Líder, com a interveniência e anuência da Devedora.
<u>“Contratos AF Cotas”</u>	O Contrato AF Cotas HBR 12, o Contrato AF Cotas HBR 19, o Contrato AF Cotas HBR 20, o Contrato AF Cotas HBR 26, o Contrato AF Cotas HBR 29 e o Contrato AF Cotas HBR 31, quando referidos em conjunto.
<u>“Contratos AF Imóveis”</u>	Os Contratos AF Imóveis Iniciais e os Contratos AF Imóveis Complementares, quando referidos em conjunto.
<u>“Contratos AF Imóveis Complementares”</u>	O Contrato AF Imóvel Parque das Águas Empresarial, o Contrato AF Imóveis Square Offices & Mall, o Contrato AF Imóveis HBR 12, o Contrato AF Imóveis HBR 19, o Contrato AF Imóvel HBR 20, o Contrato AF Imóveis HBR 26, o Contrato AF Imóveis HBR 29 e o Contrato AF Imóveis HBR 31, quando referidos em conjunto.
<u>“Contratos AF Imóveis Iniciais”</u>	O Contrato AF Imóvel Offices São Caetano, o Contrato AF Imóvel Offices São Paulo II; o Contrato AF Imóvel Offices Vila Rica; e o Contrato AF Imóvel Offices Washington Luiz, quando referidos em conjunto.
<u>“Coordenador Líder”</u>	O BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17.
<u>“CPF/ME”</u>	O Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Economia.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, da Remuneração, da Atualização Monetária (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade

	dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“CRI”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97.
<u>“CRI em Circulação”</u>	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, pela Emissora, ou que sejam de propriedade da Devedora e/ou dos Intervenientes Garantidores, de seus controladores ou de qualquer de suas controladas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges e parentes até 2º (segundo) grau de cada uma dessas entidades.
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Aniversário”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Emissão”</u>	O dia 7 de julho de 2021.
<u>“Data de Integralização”</u>	Cada data em que for realizada a integralização dos CRI.
<u>“Data de Pagamento das Debêntures”</u>	Cada data de pagamento da remuneração das Debêntures, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Data de Pagamento dos CRI”</u>	Cada data de pagamento da Remuneração e/ou de amortização programada dos CRI, que corresponderá sempre a uma Data de Aniversário ou, caso em determinado mês, a Data de Aniversário não corresponda a um Dia Útil, ao Dia Útil imediatamente subsequente, conforme cronograma de pagamentos constante do <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização.

<u>“Data de Vencimento Final”</u>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, o dia 25 de junho de 2036.
<u>“Debêntures”</u>	As 124.966 (cento e vinte e quatro mil, novecentas e sessenta e seis) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, para colocação privada, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Devedora”</u>	A HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.785.152/0001-51.
<u>“Dia Útil”</u>	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>“Direitos Creditórios”</u>	A totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da exploração comercial dos Imóveis, os quais serão cedidos fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“Documentos da Operação”</u>	Os documentos que integram a operação de securitização dos Créditos Imobiliários, quais sejam (a) a Escritura de Emissão de Debêntures; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) os Contratos AF Cotas; (d) os Contratos AF Imóveis; (e) o Contrato CF Direitos Creditórios; (f) o presente Termo de Securitização; (g) o Contrato de Distribuição; e (h) o boletim de subscrição das Debêntures; (i) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI, bem como eventuais outros documentos celebrados no âmbito da Emissão.
<u>“Emissora”</u>	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Emissão”</u>	A 242ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora.
<u>“Empreendimentos Alvo”</u>	Os empreendimentos imobiliários identificados no Anexo IX deste Termo de Securitização, (a) cujos

	gastos, custos e despesas incorridos no seu desenvolvimento serão reembolsados pela Devedora com os recursos captados com a emissão das Debêntures e/ou (b) cujo desenvolvimento será realizado pela Devedora com os recursos captados com a emissão das Debêntures.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado em 7 de julho de 2021 entre a Emissora e a Instituição Custodiante da CCI.
<u>“Escritura de Emissão de Debêntures”</u>	O <i>Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, em Série Única, Para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.</i> ”, celebrado em 7 de julho de 2021, entre a Devedora e a Emissora, com a interveniência e anuência dos Intervenientes Garantidores.
<u>“Escrutador”</u>	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-la nos termos deste Termo de Securitização, independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI para esse fim.
<u>“Evento de Vencimento Antecipado”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.9.4, deste Termo de Securitização.
<u>“Garantias”</u>	As AF Cotas, as AF Imóveis, a CF Direitos Creditórios e o Fundo de Despesas, quando referidas em conjunto.
<u>“HBR 12”</u>	A HBR 12 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º

	andar, Jardim Armênia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.739.525/0001-83.
<u>“HBR 19”</u>	A HBR 19 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.740.707/0001-74.
<u>“HBR 20”</u>	A HBR 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.702.205/0001-59.
<u>“HBR 26”</u>	A HBR 26 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.507.055/0001-62.
<u>“HBR 29”</u>	A HBR 29 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.507.098/0001-48.
<u>“HBR 31”</u>	A HBR 31 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.062.104/0001-99.
<u>“Imóvel HBR 20”</u>	O imóvel de propriedade da HBR 20, objeto da matrícula nº 102.687, registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.
<u>“Imóvel Offices São Caetano”</u>	O imóvel de propriedade da Devedora, objeto da matrícula nº 42.089, registrada no 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP.

<u>“Imóvel Offices São Paulo II”</u>	O imóvel de propriedade da Devedora, objeto da matrícula nº 403.650, registrada no 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
<u>“Imóvel Offices Vila Rica”</u>	O imóvel de propriedade da Devedora, objeto da matrícula nº 85.560, registrada no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP.
<u>“Imóvel Offices Washington Luiz”</u>	O imóvel de propriedade da Devedora, objeto da matrícula nº 53.955, registrada no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP.
<u>“Imóvel Parque das Águas Empresarial”</u>	O imóvel de propriedade da Devedora, objeto da matrícula nº 52.923, registrada no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ.
<u>“Imóveis”</u>	O Imóvel Parque das Águas Empresarial, o Imóvel Offices São Caetano, o Imóvel Offices São Paulo II, o Imóvel Offices Vila Rica, o Imóvel Offices Washington Luiz, os Imóveis Square Offices & Mall, os Imóveis HBR 12, os Imóveis HBR 19, o Imóvel HBR 20, os Imóveis HBR 26 e os Imóveis HBR 29 e os Imóveis HBR 31, quando referidos em conjunto.
<u>“Imóveis HBR 12”</u>	Os imóveis de propriedade da HBR 12, objeto das matrículas nºs 383.704, 383.705, 383.706, 383.713, 383.714, 383.715, 383.716, 383.717, 383.381, 383.382, 383.383, 383.384, 383.385, 383.386, 383.387, 383.388, 383.389, 383.390, 383.391 e 383.392, registradas no 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
<u>“Imóveis HBR 19”</u>	Os imóveis de propriedade da HBR 19, objeto das matrículas nºs 161.752, 161.753 e 161.754, registradas no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.
<u>“Imóveis HBR 26”</u>	As futuras unidades autônomas de nºs 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 1301, 1302, 1303, 1304, 1401, 1402, 1403, 1404, 1501, 1502, 1503, 1504, 1601, 1602, 1603 e 1604, do empreendimento imobiliário denominado “ <i>Helbor Concept Life, Office e Corporate</i> ”, localizado na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, Jardim Armênia, CEP 08780-500, de propriedade da HBR 26.

<u>“Imóveis HBR 29”</u>	Os imóveis de propriedade da HBR 29, objeto das matrículas nºs 196.121, 196.122 e 196.123, registradas no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
<u>“Imóveis HBR 31”</u>	Os imóveis de propriedade da HBR 31, objeto das matrículas nºs 72.593, 72.594, 72.595, 72.596, 72.597, 72.598, 72.599, 72.600, 72.601, 72.602, 72.603, 72.604, 72.605, 72.606, 72.607, 72.608, 72.609, 72.610, 72.611, 72.612, 72.613, 72.614, 72.615, 72.616, 72.617, 72.618, 72.619, 72.620, 72.621, 72.622, 72.623, 72.624, 72.625, 72.626, 72.627, 72.628, 72.629, 72.630, 72.631, 72.632, 72.633, 72.634, 72.635, 72.636, 72.637, 72.638, 72.639, 72.640, 72.641, 72.642, 72.643, 72.644, 72.645, 72.646, 72.647, 72.648, 72.649 e 72.650, registradas no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.
<u>“Imóveis Square Offices & Mall”</u>	Os imóveis objeto das matrículas nºs 138.791, 138.792, 138.793, 138.794, 138.795 e 138.796, registradas no Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, cuja propriedade ou os direitos aquisitivos, conforme o caso, pertencem à Devedora.
<u>“Instituição Custodiante da CCI”</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 414/04”</u>	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	A Instrução da CVM nº 476/09, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 480/09”</u>	A Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 600/18”</u>	A Instrução da CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada.

<u>“Intervenientes Garantidores”</u>	A HBR 12, a HBR 19, a HBR 20, a HBR 26, a HBR 29 e a HBR 31, quando referidas em conjunto.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.5 deste Termo de Securitização.
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Os investimentos em que serão mantidos os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, referentes aos montantes ainda não liberados à Devedora decorrentes da integralização das Debêntures e aos montantes do Fundo de Despesas, conforme definidos na cláusula 8.12 abaixo.
<u>“IPCA/IBGE”</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
<u>“JUCESP”</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 6.404/76”</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<u>“Lei nº 10.931/04”</u>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“MDA”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Medida Provisória nº 2.200-2/01”</u>	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<u>“Normas Anticorrupção”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.9 deste Termo de Securitização.
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	A obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de emissão de R\$ 124.966.000,00 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e sessenta e seis mil

	reais), na data de vencimento original ou na hipótese de vencimento antecipado, acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária (conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures, incluindo as despesas da Emissão, bem como de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação.
<u>“Oferta”</u>	A oferta pública com esforços restritos dos CRI, a ser realizada, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e a quaisquer valores ainda não liberados à Devedora em razão da integralização das Debêntures, observadas as Condições Precedentes estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures) e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (a) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (b) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais

	ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.
<u>“Período de Restrição”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.5 deste Termo de Securitização.
<u>“Prazo de Colocação”</u>	O prazo máximo de colocação dos CRI é de 2 (dois) anos, contados do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (a) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (b) encerramento da Oferta pela Emissora, a critério da Emissora em conjunto com o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.
<u>“Preço de Integralização”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e a quaisquer valores ainda não liberados à Devedora em razão da integralização das Debêntures, observadas as Condições Precedentes estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures) e as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97.
<u>“Remuneração”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1(g), deste Termo de Securitização.
<u>“Resolução CVM nº 17/2021”</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<u>“Resolução CVM nº 30/2021”</u>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<u>“Taxa de Administração”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.1, deste Termo de Securitização.

<u>“Titulares dos CRI”</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
<u>“Valor de Vencimento Antecipado”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.1.4, deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.9.4, deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	O valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	O valor total da Emissão dos CRI, correspondente a R\$ 124.966.000,00 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e sessenta e seis mil reais).
<u>“Valor Total da Emissão das Debêntures”</u>	O valor total da emissão das Debêntures, equivalente a R\$ 124.966.000,00 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e sessenta e seis mil reais), na Data de Emissão.
<u>“Vx Informa”</u>	A plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

1.2 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.3 A presente Emissão é realizada consoante o parágrafo 3º do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 2 de março de 2021 e devidamente registrado na JUCESP sob o nº 256.520/21-5, em sessão de 2 de junho de 2021, com o limite financeiro para emissões dessa espécie aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Emissora realizada em 30 de abril de 2015, devidamente registrada na JUCESP sob o nº 362.744/15-4, em sessão de 17 de agosto de 2015.

2. Objeto e Créditos Imobiliários

2.1 Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários subscritos e integralizados pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 242ª Série da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2 Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 124.966.000,00 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e sessenta e seis mil reais), na Data de Emissão.

2.2.1 A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, bem como estão livres e desonerados de todo e quaisquer ônus.

2.2.2 O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo VI deste Termo de Securitização.

2.3 Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4 Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da integralização das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, sendo

- (a) uma parte para o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminados, incorridos pela Devedora, direta ou indiretamente, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI, conforme indicados na Escritura de Emissão de Emissão de Debêntures e no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, referentes (1) à aquisição, direta ou indiretamente, de unidades prontas ou em construção dos Empreendimentos Alvo, bem como (2) ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos, construção e/ou reforma dos referidos Empreendimentos Alvo;
- (b) a parte remanescente, para o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes (1) à aquisição, direta ou indiretamente, de

unidades prontas ou em construção dos Empreendimentos Alvo, bem como (2) ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos, construção e/ou reforma dos referidos Empreendimentos Alvo, conforme o cronograma indicativo da destinação dos recursos previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IX ao presente Termo de Securitização.

2.4.1 O Agente Fiduciário terá a obrigação de envidar seus melhores esforços de modo a verificar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures.

2.4.2 Os gastos, custos e despesas a serem reembolsados, de que trata o subitem 2.4(a) acima, encontram-se também devidamente descritos no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, com (a) a indicação dos valores envolvidos, (b) detalhamento dos gastos, custos e despesas a serem reembolsados, (c) especificação individualizada dos imóveis aos quais tais gastos, custos e despesas se referem, e (d) indicação do cartório de registro de imóveis em que os referidos imóveis estão registrados e os números das respectivas matrículas.

2.4.2.1 Os gastos, custos e despesas a serem reembolsados foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência em relação à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI.

2.4.2.2 A Devedora declarou e garantiu na Escritura de Emissão de Debêntures que os gastos, custos e despesas a serem reembolsados não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora e/ou de quaisquer sociedades controladoras, controladas e/ou coligadas da Devedora.

2.4.2.3 Os gastos, custos e despesas a serem reembolsados serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário previamente à primeira data de integralização das Debêntures, cabendo à Devedora apresentar tempestivamente todas as notas fiscais, escrituras e demais documentos que comprovem tais despesas.

2.4.2.4 Na hipótese de haver gastos, custos e despesas que não sejam validados e aprovados pelo Agente Fiduciário, a Partes deverão celebrar instrumento de aditamento ao presente Termo de Securitização, às expensas da Devedora, de modo a retificar a relação constante do Anexo IX ao presente Termo de Securitização, sem que haja a necessidade de sua aprovação por parte dos Titulares dos CRI, observado que, na hipótese acima, aplicar-se-á o quanto disposto na cláusula 2.4.3.1 abaixo.

2.4.3 A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a aplicar os recursos captados por meio da emissão das Debêntures, a serem destinados ao pagamento de gastos, custos e despesas futuros, referentes **(a)** à aquisição, direta ou indiretamente, de unidades prontas ou em construção dos Empreendimentos Alvo, bem como **(b)** ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos, construção e/ou reforma dos referidos Empreendimentos Alvo, de que trata o subitem 2.4(b) acima, até a Data de Vencimento das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), de acordo com o cronograma indicativo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IX a este Termo de Securitização.

2.4.3.1 A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures a serem destinados ao pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de que trata o subitem 2.4(b) acima, exclusivamente no que se refere aos percentuais dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IX a este Termo de Securitização, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário e independerá de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI.

2.4.3.2 O cronograma indicativo constante da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo IX a este Termo de Securitização é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma indicativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

2.4.3.3 Em relação aos recursos a serem destinados ao pagamento de gastos, custos e despesas futuros, referentes **(a)** à aquisição, direta ou indiretamente, de unidades prontas ou em construção dos Empreendimentos Alvo, bem como **(b)** ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos, construção e/ou reforma dos referidos Empreendimentos Alvo, de que trata o subitem 2.4(b) acima, a comprovação da referida destinação dos recursos será feita pela Devedora ou quem esta indicar, semestralmente ao Agente Fiduciário, a partir da Data de Emissão, até o último Dia Útil dos meses de janeiro e julho, mediante o envio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos

da Escritura de Emissão de Debêntures, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando 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 das Debêntures, comprovantes, pedidos, entre outros, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento.

2.4.3.4 Exclusivamente mediante o recebimento do relatório semestral de que trata a cláusula 2.4.3.3 acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base em tal relatório, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora venha(m) a ser questionados por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Emissora se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 2.4.4 abaixo.

2.4.4 Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora se obrigou a, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, comprovar a aplicação dos recursos da emissão das Debêntures, em até 10 (dez) Dias Úteis, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados à aplicação dos referidos recursos, de acordo com os termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.4.5 Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer,

retificar ou ratificar as informações mencionadas no relatório semestral de que trata a cláusula 2.4.3.3 acima.

2.4.6 Na hipótese de resgate antecipado facultativo ou de vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos da emissão das Debêntures perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada. Nesse cenário, os prestadores de serviços, que continuarem exercendo suas funções, terão suas respectivas remunerações mantidas, até que a destinação de recursos seja verificada por completo, devendo a Devedora e/ou os Intervenientes Garantidores arcar com os referidos custos.

2.4.7 No âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI 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 Debêntures 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.

2.4.7.1 O valor da indenização prevista na cláusula 2.4.7 acima está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão das Debêntures, acrescido **(a)** da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(b)** dos encargos moratórios, caso aplicável.

2.4.8 No âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que, em relação ao Empreendimento Alvo para o qual serão destinados futuramente recursos obtidos com a presente Emissão, nos termos do subitem 2.4(b) acima, conforme indicado na Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IX a este Termo de Securitização, a Devedora já realizou a captação de recursos para a aquisição de unidades do referido Empreendimento Alvo por meio de outras operações envolvendo a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, sendo certo que a operação objeto da presente Emissão, em conjunto com as demais operações de captação anteriormente realizadas, não extrapola o limite total de gastos a serem incorridos com a respectiva aquisição.

2.5 Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, assim como quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado ou investidos nos Investimentos Permitidos, estão expressamente vinculados aos CRI por

força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar às Demais Despesas, conforme definidas abaixo e respeitadas as disposições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias que não sejam relacionadas a esta operação, e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.6 A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora por meio da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e do respectivo boletim de subscrição das Debêntures, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

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

2.8 Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo das parcelas das Debêntures e envio de informação à

Devedora nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como o saldo devedor atualizado das Debêntures, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.9 Garantias da Operação: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pelas seguintes Garantias:

- (a) as AF Cotas, a serem constituídas pela Devedora, nos termos dos Contratos AF Cotas;
- (b) as AF Imóveis, a serem constituídas pela Devedora e pelos Intervenientes Garantidores, nos termos dos Contratos AF Imóveis;
- (c) a CF Direitos Creditórios, a ser constituída pela Devedora e pelos Intervenientes Garantidores, nos termos do Contrato CF Direitos Creditórios; e
- (d) o Fundo de Despesas.

2.9.1 AF Cotas: As AF Cotas serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos respectivos Contratos AF Cotas, sendo, a partir da referida data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.9.1.1 Quando da implementação das condições suspensivas e o efetivo registro da totalidade das AF Imóveis e da CF Direitos Creditórios, perante os cartórios competentes, a Emissora, independentemente de aprovação dos Titulares dos CRI em sede de assembleia geral, deverá autorizar a baixa e cancelamento das AF Cotas.

2.9.2 AF Imóveis: As AF Imóveis serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, sendo que:

- (a) as AF Imóveis Iniciais entrarão em vigor na data de assinatura dos respectivos Contratos AF Imóveis Iniciais, sendo, a partir da data do seu efetivo registro nos cartórios de registro de imóveis competentes, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas; e
- (b) as AF Imóveis Complementares entrarão em vigor na data de assinatura dos respectivos Contratos AF Imóveis Complementares, sendo, a partir da data do seu efetivo registro nos cartórios de registro de imóveis competentes, válidas em todos os seus termos e vinculando seus

respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, estando a sua eficácia condicionada à implementação das condições suspensivas previstas nos referidos instrumentos.

2.9.3 CF Direitos Creditórios: A CF Direitos Creditórios é outorgada pela Emissora e pelas Intervenientes Garantidoras em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato CF Direitos Creditórios, sendo, a partir da referida data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.9.3.1 No tocante aos direitos creditórios que não se encontrem livres e desembaraçados na data de celebração do Contrato CF Direitos Creditórios, conforme listados na Tabelas B do Anexo I ao Contrato CF Direitos Creditórios, a eficácia da CF Direitos Creditórios está condicionada à implementação das condições suspensivas previstas no referido instrumento.

2.9.4 Fundo de Despesas: Parte do Valor Total da Emissão das Debêntures a ser liberado à Devedora ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, a qual estará afetada pelo Regime Fiduciário dos CRI, para a constituição de um fundo de despesas, no montante inicial de R\$ 1.141.930,39 (um milhão, cento e quarenta e um mil, novecentos e trinta reais e trinta e nove centavos) (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas” respectivamente).

2.9.4.1 Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá realizar a recomposição do Fundo de Despesas sempre que necessário, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, sendo que o valor mínimo do Fundo de Despesas deverá ser, a todo o tempo, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

2.9.4.2 A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser realizada com recursos próprios da Devedora, a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que for notificada pela Emissora a respeito do desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, inclusive na hipótese de o Fundo de Despesas ser utilizado para pagamento de quaisquer Despesas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.9.4.3 Após a constituição do Fundo de Despesas, os valores a ele referentes poderão ser investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos que possuam alta liquidez.

2.9.5 Disposições comuns às AF Cotas, às AF Imóveis e à CF Direitos Creditórios: Na eventualidade de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custear as excussões das Garantias, a Emissora, mediante aprovação pelos Titulares dos CRI, em Assembleia Geral convocada para este fim, entregará os Créditos Imobiliários aos investidores, no estágio em que se encontrarem, encerrando assim o Patrimônio Separado.

2.9.5.1 Na eventualidade das cotas objeto das AF Cotas, dos Imóveis objeto das AF Imóveis e/ou dos Direitos Creditórios objeto da CF Direitos Creditórios não serem, conforme o caso, negociados, recebidos ou vendidos nos leilões descritos na Lei nº 9.514/97, a Emissora realizará a dação em pagamento dos CRI com a CCI, em conjunto com a entrega das Garantias aos Titulares de CRI, sendo que estes arcarão com todas as despesas necessárias para a referida transição, inclusive o pagamento do ITBI incidente sobre a transferência dos Imóveis.

2.9.6 Disposições comuns a todas as Garantias: Os Créditos Imobiliários representados pela CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais assegurados à emitente, ficando o titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

3. Identificação dos CRI e forma de distribuição

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

- (a) **Emissão:** 1ª;
- (b) **Série:** 242ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 124.966 (cento e vinte e quatro mil, novecentos e sessenta e seis) CRI;
- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 124.966.000,00 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e sessenta e seis mil reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE (“Atualização Monetária”);

- (g) **Remuneração:** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias (“Remuneração”). A Remuneração será calculada conforme a cláusula 5.3.1 deste Termo de Securitização;
- (h) **Carência:** não há;
- (i) **Periodicidade de pagamento da Amortização:** nas Datas de Pagamento dos CRI, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (j) **Data do Primeiro Pagamento da Amortização:** 25 de julho de 2021;
- (k) **Taxa de Amortização:** de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (l) **Periodicidade de pagamento da Remuneração:** nas Datas de Pagamento dos CRI, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (m) **Data do Primeiro Pagamento da Remuneração:** 25 de julho de 2021;
- (n) **Regime Fiduciário:** sim;
- (o) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação:** B3;
- (p) **Forma:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;
- (q) **Data de Emissão:** 7 de julho de 2021;
- (r) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- (s) **Data de Vencimento Final:** 25 de junho de 2036;
- (t) **Prazo de Emissão:** 5.467 (cinco mil, quatrocentos e sessenta e sete) dias contados da Data de Emissão;
- (u) **Garantia Flutuante:** não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (v) **Outras Garantias:** não serão constituídas garantias no âmbito do CRI, contando apenas com as Garantias a serem constituídas no lastro representado pelas

Debêntures, que contará com as AF Cotas, as AF Imóveis, a CF Direitos Creditórios e o Fundo de Despesas;

- (w) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (x) **Classificação de Risco:** os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (y) **Local de Pagamento:** os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem depositados na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam depositados na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI;
- (z) **Subordinação:** Não há;
- (aa) **Natureza:** comercial;
- (bb) **Concentração:** os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora;
- (cc) **Tipo de Segmento (lastro):** lojas; e
- (dd) **Tipo de Contrato:** financiamento imobiliário.

3.2 Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do módulo CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04.

3.3 Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

3.3.1 A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021 (“Investidores Profissionais”).

3.3.2 Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476/09, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

3.3.3 Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021.

3.3.4 Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI.

3.3.5 Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.

3.3.6 O Coordenador Líder não deverá realizar a busca de Investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou por meio da utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

3.3.7 Em relação aos Investidores, o Coordenador Líder poderá levar em conta as relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

3.4 Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando (a) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, (b) do encerramento do prazo de colocação máximo de 2 (dois) anos, ou a critério da Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

3.4.1 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, em até 5 (cinco) dias contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.4.2 Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5 Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (a) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/2021 ("Investidores Qualificados"), e (b) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476/09 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

3.5.1 Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476/09, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.5.2 Observadas as restrições de negociação acima, 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 *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03.

3.6 Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Coordenador Líder e pela Instituição Custodiante da CCI, respectivamente.

4. Subscrição, integralização e titularidade dos CRI

4.1 Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelos Investidores Profissionais.

4.2 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada após a verificação, pela Emissora, das condições precedentes descritas na cláusula 4.2.1 abaixo, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária

e da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio no momento da distribuição (“Preço de Integralização”).

4.2.1 São condições precedentes para a integralização dos CRI:

- (a) protocolo para arquivamento da ata de reunião do conselho de administração da Devedora que aprovou a emissão das Debêntures e para inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP;
- (b) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis;
- (c) que as Debêntures estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza;
- (d) registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (e) recebimento pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário (1) de sumário executivo preliminar de auditoria legal (*due diligence*), de forma satisfatória a exclusivo critério da Emissora e do Coordenador Líder, e (2) de parecer jurídico (*legal opinion*) dos assessores legais contratados para a Emissão, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, tudo em termos satisfatórios para a Emissora, para o Coordenador Líder e para o assessor legal contratado;
- (f) as declarações dadas pela Devedora e pelos Intervenientes Garantidores, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas, nos termos da declaração específica a ser fornecida pela Devedora e pelos Intervenientes Garantidores, de acordo com o modelo constante da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (g) não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como um evento de vencimento antecipado das Debêntures;
- (h) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer das Normas Anticorrupção pela Devedora, pelos Intervenientes Garantidores e/ou por qualquer sociedade do seu respectivo grupo econômico;

- (i) cumprimento, em todos os aspectos, da Legislação Socioambiental (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (j) inexistência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias, direta ou indiretamente, nos termos da declaração específica a ser fornecida pela Devedora e pelos Intervenientes Garantidores, de acordo com o modelo constante da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (k) recebimento pela Emissora de 1 (uma) via assinada de todos os Documentos da Operação, devidamente assinados;
- (l) cumprimento pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM nº 476/09 e, conforme aplicável, na Instrução CVM nº 400/03, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta Restrita;
- (m) cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis; e
- (n) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta Restrita, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores.

4.2.2 O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao preço de subscrição e integralização das Debêntures, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, em parcelas, após o cumprimento da totalidade das respectivas Condições Precedentes, conforme descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.3 Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

5. Cálculo do Valor Nominal Unitário, Remuneração, Atualização Monetária e amortização dos CRI

5.1 Forma de Pagamento dos CRI: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, bem como a Remuneração, serão pagos em parcelas mensais, nas Datas de Pagamento dos CRI, nas condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização.

5.2 Cálculo da Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, desde a primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Aniversário ou a data de cálculo, exclusive, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, como segue:

$$VNa = VNB \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, na última Data de Aniversário ou na data da última amortização ou incorporação de Remuneração, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado como segue:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$$

onde:

n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização;

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

dcp = número de dias corridos existentes entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, e a data cálculo, sendo “dcp” um número inteiro; e

dct = número de dias corridos existentes entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último e a Data de Aniversário imediatamente posterior, sendo “dct” um número inteiro. Sendo que para o primeiro período de capitalização, o “dct” será equivalente a 30 (trinta) dias.

5.2.1 Os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.2.2 O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.2.3 Para os fins deste Termo de Securitização, o termo “Data de Aniversário” será considerado todo dia 25 de cada mês (“Data de Aniversário”).

5.3 Cálculo da Remuneração: O cálculo da Remuneração obedecerá o disposto abaixo:

5.3.1 Remuneração: O cálculo da Remuneração será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor dos juros acumulados no período, calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Fator de Juros = fator de juros fixos (ou *spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

onde:

i = 5,0000 (cinco inteiros) ao ano, na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais;

dcp = conforme definido acima; e

dct = conforme definido acima.

5.3.1.1 Caso, na Data de Aniversário, o IPCA/IBGE a ser utilizado, conforme previsto na fórmula acima, não esteja ainda disponível, será utilizada a sua última variação disponível.

5.3.1.2 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE após 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação, ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal.

5.3.1.3 Observado o disposto na cláusula 5.3.1.2 acima, na falta do substituto legal, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do respectivo evento ou do fim do prazo de 10 (dez) dias mencionado na cláusula 5.3.1.2 acima, convocar assembleia geral dos Titulares dos CRI, nos termos para escolha de novo índice.

5.3.1.4 Observado o disposto na cláusula 5.3.1.3 acima, caso: (a) não haja acordo entre os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, a Devedora e a Emissora sobre o novo índice a ser utilizado; ou (b) não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da assembleia geral de Titulares dos CRI, será decretado o vencimento antecipado das Debêntures, devendo a Devedora efetuar o pagamento no prazo de 5 (cinco) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, ou contados da data em que referida assembleia geral de Titulares dos CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Escritura de Emissão de Debêntures e aos demais Documentos da Operação, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (“Valor de Vencimento Antecipado”), devendo, neste caso, ser observado o quanto disposto nas cláusulas 6.1 e 6.2 abaixo, sendo certo que, nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a

Atualização Monetária, será utilizada para o cálculo do fator “C” a última variação disponível do IPCA/IBGE divulgada oficialmente.

5.3.1.5 Não obstante o disposto na cláusula 5.3.1.4 acima, caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado ou volte a ser aplicável antes da realização da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada e o IPCA/IBGE então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para apuração do fator “C” no cálculo da Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável inicialmente.

5.3.1.6 O IPCA/IBGE deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

5.4 Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5 Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 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.

6. Amortização extraordinária e resgate antecipado

6.1 Antecipação do Pagamento dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(a)** vencimento antecipado das Debêntures; ou **(b)** qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado das Debêntures, incluindo, sem limitação, as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures.

6.2 Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na cláusula 6.1, deste Termo de Securitização, serão realizados **(a)** pelo percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e **(b)** pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso de resgate antecipado total, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, até a data do evento, conforme disposto na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

6.2.1 Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, não será devido qualquer prêmio pela Devedora nas hipóteses de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e/ou de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures).

6.3 Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado ou de amortização extraordinária ou resgate antecipado das Debêntures, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.4 Qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI decorrente de amortizações extraordinárias ou resgate antecipado das Debêntures deverá sempre ser precedida de prévia comunicação, pela Devedora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, devendo a B3 ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência sobre tal evento, observados os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

7. Obrigações da Emissora

7.1 Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar, imediatamente, todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2 Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32 II da Instrução CVM nº 480/09.

7.3 Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.3.1 A Emissora declara, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.4 Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo

de 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

7.4.1 A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5 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 CVM nº 17/2021, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.6 A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante da CCI, o agente de garantias, o Banco Liquidante, o Escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Emissora.

7.7 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.8 A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança

ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

7.9 A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei nº 2.848/40, pela Lei nº 12.846/13, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis (“Normas Anticorrupção”), devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (b) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

7.10 A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas;

- (d) a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas: **(1)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(2)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; **(3)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e **(4)** não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza;
- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da AF Imóveis e da CF Direitos Creditórios, nos termos dos respectivos instrumentos;
- (f) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (g) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (h) observado o disposto no subitem “(f)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (j) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações

preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

- (k) a Emissora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (l) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;
- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (n) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.10.1 A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8. Regime Fiduciário, administração do Patrimônio Separado e prioridade nos pagamentos

8.1 Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e a quaisquer valores ainda não liberados à Devedora em razão da integralização das Debêntures, observadas as Condições Precedentes estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures), e as AF Imóveis e a CF Direitos Creditórios, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

8.2 Conta do Patrimônio Separado: Os recursos referentes ao pagamento dos Créditos Imobiliários serão transferidos pela Devedora diretamente para Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3 Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores

referentes ao Fundo de Despesas e a quaisquer valores ainda não liberados à Devedora em razão da integralização das Debêntures, observadas as Condições Precedentes estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures) e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

8.4 Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e a quaisquer valores ainda não liberados à Devedora em razão da integralização das Debêntures, observadas as Condições Precedentes estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5 Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6 Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

- (a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante da CCI; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (1) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (2) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (3) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.7 Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na cláusula 2.5(c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.7.1 A Taxa de Administração, conforme definida na cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à

integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.7.2 Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.8 Guarda da Escritura de Emissão de Debêntures: A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via digital assinada da Escritura de Emissão de Debêntures, recebendo a Instituição Custodiante da CCI 1 (uma) cópia simples da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

- (a) pagamento das despesas da operação não suportadas pelo Fundo de Despesas e não arcadas pela Devedora;
- (b) pagamento da Remuneração, conforme definido neste Termo de Securitização, referente ao período transcorrido;
- (c) amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme devido nos termos deste Termo de Securitização;
- (d) recomposição do Fundo de Despesas; e
- (e) amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6 acima.

8.9.1 Os recursos decorrentes das vendas dos Imóveis serão utilizados para amortização extraordinária das Debêntures, na forma e nas condições prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, e, consequentemente, para a amortização extraordinária dos CRI. A remuneração das Debêntures, as despesas incorridas no período, a recomposição do Fundo de Despesas e os encargos aplicáveis, se for o caso, deverão ser pagos, prioritariamente, com recursos decorrentes da CF Direitos Creditórios, e em caso de insuficiência, com recursos próprios da Devedora.

8.9.2 Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a totalidade dos recursos

decorrentes da CF Direitos Creditórios passará a ser transferida para a Conta do Patrimônio Separado e poderá ser aplicada, pela Emissora, para o pagamento das Obrigações Garantidas, de acordo com a ordem prevista na cláusula 8.9 acima, até a integral liquidação dos CRI.

8.10 Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.11 Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela cláusula 8.12 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.12 Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, devendo, a critério da Emissora, ser aplicados em títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A. e do BR Partners Banco de Investimento S.A. (“Investimentos Permitidos”).

8.12.1 Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado.

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

8.12.3 Caberá exclusivamente à Securitizadora os direitos sobre impostos, tributos ou taxas recolhidos no âmbito do Patrimônio Separado, não cabendo qualquer tipo de compensação ou transferência de eventuais benefícios que possam ser obtidos sobre estes.

9. Agente Fiduciário

9.1 Agente Fiduciário: 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.

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/2021, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (d) prestar, no ato da assinatura do presente Termo de Securitização, serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VIII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora ou com os Intervenientes Garantidores que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (h) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização. No mais, verificará a constituição e exequibilidade das Garantias na medida em que forem registradas junto aos respectivos órgãos competentes e a inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures e de seus aditamentos perante a JUCESP, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, e, dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura

do presente Termo, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SRE nº 02/2019.

9.3 Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, de imóveis e juntas comerciais competentes bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Emissora e as Fiduciantes a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) verificar a correta destinação dos recursos captados pela Devedora a partir da emissão das Debêntures, com base nos documentos enviados e a serem enviados pela Devedora, nos termos da cláusula 7 acima, até a aplicação integral dos recursos do Valor Total da Emissão;
- (h) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas na cláusula 10.4 abaixo;
- (i) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

- (j) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (k) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (l) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (m) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (n) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (o) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (p) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (q) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (r) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (s) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- (t) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

- (u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM nº 17/2021; e
- (w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

9.3.1 No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

9.4 Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário: (a) título de implantação, parcela única de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização) ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e (b) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, no valor anual de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização) ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas na mesma data dos anos subsequentes.

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

9.4.2 As parcelas citadas nos subitens 9.4(b) e 9.4(c) acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

9.4.3 As parcelas citadas nos subitens da cláusula 9.4 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.4.4 A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

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

9.4.6 Adicionalmente, a Cessionária ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cessionária, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(a)** 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; **(b)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(c)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(d)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(e)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização **(f)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou

legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; **(g)** hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e **(h)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE.

9.4.7 O ressarcimento a que se refere a cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.4.8 O Agente Fiduciário poderá, em caso de 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 Devedora, 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, **(a)** incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais 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 Devedora, 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 **(b)** excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

9.4.10 Em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Devedora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, será devido ao Agente Fiduciário dos

CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Debenturista e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI, para o Agente Fiduciário dos CRI, os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), de prazos e fluxos de pagamento e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.5 Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

9.6 Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.7 Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das cláusulas 9.5 e 9.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.8 Efetiva Substituição: A substituição do Agente Fiduciário, seja ela permanente ou provisória, deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação, conforme aplicável, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 17/2021.

9.9 Substituto Provisório: Nos termos da legislação em vigor, a CVM, em casos excepcionais, poderá proceder à convocação de uma Assembleia Geral para nomear substituto provisório.

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

9.11 Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/2021, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.12 Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, 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.

9.13 Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

10. Liquidação do Patrimônio Separado

10.1 Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(a)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda

(b) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação.

10.1.1 O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetida a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI, o relatório de encerramento dos CRI, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante da CCI, do registro previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado em decorrência de sua assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou da liquidação, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

10.2 Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar da ocorrência de qualquer um dos eventos listados na cláusula 10.4 abaixo, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na cláusula 11.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova companhia securitizadora.

10.3 Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar, observado o quórum qualificado previsto na cláusula 11.15 abaixo, (a) pela assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e suas formas de atuação até eleição de nova securitizadora; (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado; ou (c) pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4 Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, prevista

no artigo 13, inciso III, da Lei nº 9.514/97, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

11. Assembleia Geral

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

11.2 Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada (a) pela Emissora, (b) pelo Agente Fiduciário, ou (c) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.3 Forma de Convocação: Observado o disposto na cláusula 11.2 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

11.4 Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na cláusula 11.3 acima deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação.

11.4.1 Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

11.5 Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

11.6 Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

11.7 Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.8 Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

11.9 Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.10 Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação.

11.11 Presença da Emissora/Titulares dos CRI: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.12 Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

11.13 Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** ao representante da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário; ou **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.14 Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que estes, por sua vez, representem pelo menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

11.15 Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(a)** às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(f)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(g)** às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias; **(h)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(i)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI que não decorram de um evento de amortização extraordinária ou resgate antecipado das Debêntures; **(j)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e **(k)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores) deverão ser aprovadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia

Geral de Titulares dos CRI, desde que presentes no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.16 Investidores Dissidentes: Observados os quóruns descritos nas cláusulas 11.14 e 11.15 acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI detidos por investidores dissidentes.

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

11.18 Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (a) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (b) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

11.19 Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

11.20 As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas com a publicação do edital de convocação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

11.21 A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Geral não haja quórum para deliberação ou para instalação em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Fundo de

Despesas ou, em caso de insuficiência deste, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

11.22 O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de junho de cada ano.

12. Despesas da Emissão

12.1 Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”).

12.1.1 A remuneração definida nesta cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2 Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta cláusula, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3 Os valores referidos nesta cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4 Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre os empreendimentos edificadas nos respectivos Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela

Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato AF Imóveis, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na cláusula 11.14 deste Termo de Securitização.

12.2 Despesas do Patrimônio Separado: Todas as despesas envolvidas na Emissão são de responsabilidade da Devedora. Observado o disposto na cláusula 12.5 abaixo, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora no pagamento das despesas listadas nesta cláusula e nas demais cláusulas deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante da CCI, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;
- (c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3 Em complemento ao disposto na cláusula 12.2 acima e em conformidade com a Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora se responsabiliza por todas as despesas decorrentes da emissão, distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI (“Demais Despesas” e, em conjunto com as Despesas *Flat*, abaixo definidas, “Despesas”), conforme mencionadas abaixo, incluindo, mas não se limitando a:

- (a) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI vinculada aos CRI, quanto aos CRI;
- (b) remuneração devida à Emissora:
 - (1) pela emissão dos CRI, o valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), a ser paga à Emissora em parcela única no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização) ou no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

- (2) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal previsto na cláusula 12.1 acima; e
- (c) remuneração do Escriturador, do Banco Liquidante, do banco em que está domiciliada a Conta do Patrimônio Separado, do contador, do auditor independente responsável pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM nº 600 de 1º de agosto de 2018, conforme alterada, no valor mensal de R\$ 900,00 (novecentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, sendo certo que o referido valor será atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE a partir da primeira data de pagamento da referida despesa, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, observado que referido valor já está acrescido dos impostos;
- (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da cláusula 9.4 acima;
- (e) remuneração devida à Instituição Custodiante da CCI:
- (1) pela implantação e registro da CCI será devido o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga à Instituição Custodiante em parcela única no 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, sendo certo que o referido valor será acrescido de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento; e
- (2) pela custódia da CCI no sistema de negociação será devido o valor anual de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas na mesma data dos anos subsequentes, sendo certo que (i) referido valor será atualizado anualmente pelo IPCA a partir da primeira data de pagamento da referida despesa, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e (ii) será acrescido de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e

quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso;

- (f) remuneração do Coordenador Líder da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (g) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Emissora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Emissora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora nesse sentido;
- (h) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (i) despesas e custos relacionados à Assembleia dos Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando às publicações, convocações, locação de espaço e entre outros;
- (j) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (k) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (l) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (m) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (n) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização;

- (o) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (p) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (q) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (r) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização; e
- (s) quaisquer outras despesas relacionadas à Oferta, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que devidamente comprovadas: **(1)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; **(2)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(3)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e **(4)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais.

12.4 As “Despesas Flat”, que são aquelas já incorridas ou devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme indicadas no Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures, serão arcadas com recursos que serão descontadas pela Emissora do valor a ser liberado à Devedora nos termos da cláusula 4.15.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.

12.5 Nos termos previstos nas cláusulas 8.1.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, as Demais Despesas serão de responsabilidade da Emissora, devendo ser pagas prioritariamente da seguinte forma: **(a)** prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas; **(b)** diretamente pela Devedora, caso não tenha saldo suficiente no Fundo de Despesas, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do

recebimento de notificação para tanto; e (c) caso a Devedora não arque com as despesas, a Emissora utilizará os recursos do Patrimônio Separado, sendo que neste último caso fica a Devedora obrigada a reembolsar o Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis.

12.6 Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que as Despesas da Operação são de responsabilidade da Devedora e que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, no caso de inadimplência da Devedora e insuficiência do Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.6.1 As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

12.7 Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.2 e 12.6 acima, são também de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observadas as cláusulas 12.7.1 e 12.7.2 deste Termo de Securitização; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização

12.7.1 No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.7.2 Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a

realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

12.8 Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no subitem 12.7(b) acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

12.9 A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: **(a)** que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas, e **(b)** que não acarrete em custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

13. Tratamento tributário aplicável aos investidores

13.1 Tratamento tributário aplicável aos investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1 Investidores residentes ou domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

13.1.2 Investidores residentes ou domiciliados no exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. 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 inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3 Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de 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 na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

14. Publicidade

14.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

14.2 As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

15. Registro do Termo de Securitização

15.1 Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante da CCI emitirá a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.

16. Notificações

16.1 Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços

constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92,
Jardim Paulistano,
São Paulo, SP - CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle e Controladoria e *Backoffice*

Tel.: 55 (11) 3074-4900

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugenia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

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

16.2 Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

16.3 Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

17. Riscos

17.1 Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula 17, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: **(a)** à Devedora; **(b)** ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle da Devedora; **(c)** às controladas e coligadas da Devedora; **(d)** aos setores da economia nos quais a Devedora atua; e **(e)** à regulação dos setores em que a Devedora

atua. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

- (a) *Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:* Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. 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 depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

- (b) *Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade:* As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.
- (c) *Baixa liquidez no mercado secundário:* O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem 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.

- (e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia 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 o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

- (f) Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de

estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

- (g) Risco de estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (h) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (i) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- (j) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- (k) Risco em função da dispensa de registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

- (l) Risco de amortização extraordinária e resgate antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI dos recursos recebidos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (m) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.7 deste Termo de Securitização.
- (n) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (o) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis, à Devedora e aos Intervenientes Garantidores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários dos Imóveis. Adicionalmente, como condição precedente à subscrição e integralização dos CRI, foi realizada uma auditoria jurídica preliminar, a qual será atualizada e complementada com a apresentação de outras certidões e documentos, pela Devedora e pelos Intervenientes Garantidores, após a subscrição e integralização dos CRI. A não realização de auditoria jurídica completa, bem como a realização da auditoria jurídica preliminar, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis objeto da operação, podendo, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (p) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (o) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões, documentos e esclarecimentos solicitados não foram apresentados e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam

vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI, inclusive por ocasião da atualização e complementação da auditoria jurídica, com a apresentação de outras certidões e documentos, pela Devedora e pelos Intervenientes Garantidores, nos termos descritos no subitem (o) acima.

- (q) Risco de insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis objeto das AF Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Por fim, na data de assinatura deste Termo de Securitização, existe ônus real em favor de terceiros, que recaem sobre os Imóveis, conforme identificada nos Contratos AF Imóveis. Dessa forma, tais fatos podem impactar negativamente a constituição das AF Imóveis, caso os ônus reais que recaem sobre os Imóveis não sejam liberados.
- (r) Risco de não constituição das AF Cotas, das AF Imóveis e da CF Direitos Creditórios: Na presente data, as AF Cotas, outorgadas nos termos dos Contratos AF Cotas, as AF Imóveis outorgadas nos termos dos Contratos AF Imóveis, e a CF Direitos Creditórios, outorgada nos termos do Contrato CF Direitos Creditórios, não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos possuem condições suspensivas que ainda não foram implementadas (exclusivamente no caso das AF Imóveis Complementares e da CF Recebíveis) e que tais contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para a implementação das condições suspensivas e obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.
- (s) Riscos relacionados à titularidade dos Imóveis Square Offices & Mall: A Devedora é titular de direitos aquisitivos dos Imóveis Square Offices & Mall, sendo certo, porém, que, até a presente data, a propriedade dos referidos Imóveis Square Offices & Mall ainda não foi devidamente transferida à Devedora. O Contrato AF Imóveis Square Offices & Mall está sujeito a condição suspensiva, qual seja, a efetiva transferência da propriedade dos referidos Imóveis Square Offices & Mall à Devedora. Caso a Devedora encontre dificuldades à transferência da propriedade dos referidos Imóveis Square

Offices & Mall para sua titularidade, a constituição da AF Imóveis Square Offices & Mall será impactada, o que poderá impactar os CRI.

- (t) Riscos relacionados a aspectos dos Imóveis objeto das AF Imóveis: Os Imóveis HBR 31 encontram-se situados em Área de Preservação Ambiental (APA). Adicionalmente, os Imóveis HBR 19 e os Imóveis HBR 26 encontram-se gravados por servidões de passagem, instituídas em favor de terceiros. Tais aspectos podem impactar negativamente o valor desses imóveis em uma eventual necessidade de excussão das respectivas AF Imóveis, ocasionando eventual insuficiência das referidas garantias, para, em conjunto das demais Garantias, proporcionarem o resgate integral dos CRI.
- (u) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: No âmbito da auditoria jurídica preliminar da Devedora realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais cíveis e trabalhistas contra a Devedora. Não obstante o sumário executivo da auditoria jurídica preliminar elaborado pelos assessores legais da Emissão indicar que, considerando as atividades que integram o objeto social da Devedora, os apontamentos verificados são usuais para o mercado em que esta atua, não se pode afastar o risco de, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderem impactar financeiramente a Devedora, podendo impactar também a capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.
- (v) Demais riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

17.2 Riscos da Emissão e da Emissora: Os principais fatores de risco da Emissora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM (www.cvm.gov.br):

- (a) Manutenção do registro de companhia aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (b) Crescimento da Emissora e de seu capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de

capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

- (c) *A importância de uma equipe qualificada:* A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- (d) *Originação de novos negócios e redução na demanda por Certificados de Recebíveis:* A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.
- (e) *Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora:* Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- (f) *Gestão dos Direitos Creditórios que garantem os CRI pela Devedora e pelos Intervenientes Garantidores:* Considerando que a gestão dos Direitos Creditórios que integram a CF Direitos Creditórios será exercida pela Devedora e pelos Intervenientes Garantidores, conforme aplicável, a Emissora não pode garantir a inexistência de eventual situação de conflito de interesses nessas atividades, incluindo situações em que estes privilegiem interesses próprios em detrimento dos interesses dos Titulares de CRI, acarretando riscos aos CRI.

- (g) Recebimento dos pagamentos dos Direitos Creditórios que garantem os CRI em contas correntes da Devedora e dos Intervenientes Garantidores: Considerando que o pagamento de Direitos Creditórios que integram a CF Direitos Creditórios serão direcionados a contas correntes de titularidade da Devedora e dos Intervenientes Garantidores, de livre movimentação destes, e que o acesso da Emissora a tais recursos dependerá (a) da transferência de tais recursos à Conta do Patrimônio Separado, por iniciativa da Devedora e dos Intervenientes Garantidores, ou (b) de medidas judiciais e/ou extrajudiciais referentes à excussão da CF Direitos Creditórios, os CRI estão sujeitos aos riscos decorrentes da demora e/ou das dificuldades a serem encontradas pela Emissora para o acesso a tais recursos.
- (h) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

18. Disposições finais

18.1 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 dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.3 O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora

quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4 A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5 A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

18.6 Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.7 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

18.8 A Emissora e o Agente Fiduciário, bem como as testemunhas abaixo indicadas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/01, em vigor no Brasil.

19. Classificação de risco

19.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

20. Foro

20.1 Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato eletrônico, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 7 de julho de 2021.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Página de assinaturas 1 de 2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 242ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 7 de julho de 2021.

Emissora:

DocuSigned by:
Marcos Ribeiro do Valle Neto
B3FB3F00AA5846A...

DocuSigned by:
R. Souza
163DDE9A4B064C0...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

CPF/ME: 308.200.418-07

Cargo: Diretor

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza

CPF/ME: 332.537.318-63

Cargo: Procuradora

E-mail: rose@habitasec.com.br

(continua na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Página de assinaturas 2 de 2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 242ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 7 de julho de 2021.

Agente Fiduciário:

DocuSigned by:
Tatiana Scarparo Araújo
3475AD21EAC4447...

DocuSigned by:
Vitoria Guimaraes Havir
563219151517495

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Tatiana Scarparo Araújo
CPF: 396.270.368-38
Cargo: Procuradora
E-mail: tsa@vortex.com.br

Nome: Vitória Guimarães Havir
CPF: 409.470.118-46
Cargo: Procuradora
E-mail: vgh@vortex.com.br

Testemunhas:

DocuSigned by:
Gildo Aparecido Callegon Junior
49084CF3D77842E...

Nome: Gildo Aparecido Callegon Junior
CPF/ME: 298.206.138-41
E-mail: gildo.callegon@hbrrealty.com.br

DocuSigned by:
João Vitor Monteiro Centeno Risques
95BD155F3CE846C...

Por: João Vitor Monteiro Centeno Risques
CPF: 127.343.757-88
e-mail: joao.risques@habitasec.com.br

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 242ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 7 DE JULHO DE 2021

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo, 7 de julho de 2021
--------------------------	-------------------------------

SÉRIE	Única	NÚMERO	COMVEM01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/ME: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano					
CEP	01451-902	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215 - 4º Andar Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 14.785.152/0001-51					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 2º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate					
CEP	08780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

4. TÍTULO					
“Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, em Série Única, Para Colocação Privada, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.”, celebrado em 7 de julho de 2021, entre a Devedora e o Emissor da CCI.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 124.966.000,00 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e sessenta e seis mil reais), referentes às Debêntures.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:					
6.1. Imóveis objeto das garantias reais dos Créditos Imobiliários:					
(a) <u>Imóvel Parque das Águas Empresarial</u> : Imóvel de propriedade da Devedora, objeto da matrícula nº 52.923, registrada no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ, integrante do empreendimento imobiliário denominado “Parque das Águas Empresarial”, localizado na cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada dos Menezes, nº 850, Alcântara, CEP					

24451-230.

(b) Imóvel Offices São Caetano: Imóvel de propriedade da Devedora, objeto da matrícula nº 42.089, registrada no 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, integrante do empreendimento imobiliário denominado “Edifício Helbor Offices São Caetano”, localizado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Manoel Coelho, nº 676 e Avenida Goiás, nº 397, Centro, CEP 09510-101.

(c) Imóvel Offices São Paulo II: Imóvel de propriedade da Devedora, objeto da matrícula nº 403.650, registrada no 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, integrante do empreendimento imobiliário denominado “Helbor Offices São Paulo II - Torre Sul”, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Adolfo Pinheiro, nº 1.029, Santo Amaro, CEP 04751-020.

(d) Imóvel Offices Vila Rica: Imóvel de propriedade da Devedora, objeto da matrícula nº 85.560, registrada no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, integrante do empreendimento imobiliário denominado “Edifício Helbor Offices Vila Rica”, localizado na cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Avenida Conselheiro Nébias, nº 754 e 756, Paquetá, CEP 11045-002.

(e) Imóvel Offices Washington Luiz: Imóvel de propriedade da Devedora, objeto da matrícula nº 53.955, registrada no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, integrante do empreendimento imobiliário denominado “Helbor Offices Washington Luiz”, localizado na cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Avenida Washington Luiz, nº 314 e 316, Gonzaga, CEP 11050-201.

(f) Imóveis Square Offices & Mall: Imóveis que a Devedora detém a propriedade ou os direitos aquisitivos, conforme o caso, objeto das matrículas nºs 138.791, 138.792, 138.793, 138.794, 138.795 e 138.796, registradas no Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, integrantes do empreendimento imobiliário denominado “Edifício Square Offices & Mall”, localizado na Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, na Avenida Charles Schnneider, nº 1.236, Parque Senhor do Bonfim, CEP 12040-000.

(g) Imóveis HBR 12: Imóveis de propriedade da HBR 12, objeto das matrículas nºs 383.704, 383.705, 383.706, 383.713, 383.714, 383.715, 383.716, 383.717, 383.381, 383.382, 383.383, 383.384, 383.385, 383.386, 383.387, 383.388, 383.389, 383.390, 383.391 e 383.392, registradas no 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, integrantes do empreendimento imobiliário denominado “Link Office Mall & Stay”, localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 2.600, Barra da Tijuca, CEP 22775-003.

(h) Imóveis HBR 19: Imóveis de propriedade da HBR 19, objeto das matrículas nºs 161.752, 161.753 e 161.754, registradas no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, integrantes do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Helbor Trilogy Home, Offices & Hotel”, localizado na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida Aldino Pinotti, nº 650 e Avenida Pereira Barreto, nº 1479, Baeta Neves, CEP 09751-000.

(i) <u>Imóvel HBR 20</u> : Imóvel de propriedade da HBR 20, objeto da matrícula nº 102.687, registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP, referente ao empreendimento imobiliário denominado “Mall JK”, localizado na cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 6812, Monte Castelo, CEP 12215-380.
(j) <u>Imóveis HBR 26</u> : As futuras unidades autônomas de nºs 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 1301, 1302, 1303, 1304, 1401, 1402, 1403, 1404, 1501, 1502, 1503, 1504, 1601, 1602, 1603 e 1604, de propriedade da HBR 26, referentes ao empreendimento imobiliário denominado “ <i>Helbor Concept Life, Office e Corporate</i> ”, localizado na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, Jardim Armênia, CEP 08780-500, cujo registro de incorporação foi realizado sob o R.02, da matrícula nº 60.801, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.
(k) <u>Imóveis HBR 29</u> : Imóveis de propriedade da HBR 29, objeto das matrículas nºs 196.121, 196.122 e 196.123, registradas no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, integrantes do empreendimento imobiliário denominado “Edifício Residencial Helbor Nun Vila Nova”, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 604 e Rua Doutor Guilherme Bannitz, nº 60, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000.
(l) <u>Imóveis HBR 31</u> : Imóveis de propriedade da HBR 31, objeto das matrículas nºs 72.593, 72.594, 72.595, 72.596, 72.597, 72.598, 72.599, 72.600, 72.601, 72.602, 72.603, 72.604, 72.605, 72.606, 72.607, 72.608, 72.609, 72.610, 72.611, 72.612, 72.613, 72.614, 72.615, 72.616, 72.617, 72.618, 72.619, 72.620, 72.621, 72.622, 72.623, 72.624, 72.625, 72.626, 72.627, 72.628, 72.629, 72.630, 72.631, 72.632, 72.633, 72.634, 72.635, 72.636, 72.637, 72.638, 72.639, 72.640, 72.641, 72.642, 72.643, 72.644, 72.645, 72.646, 72.647, 72.648, 72.649 e 72.650, registradas no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, integrantes do empreendimento imobiliário denominado “Helbor Patteo Mogilar Sky Mall & Office”, localizado na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Rua Manuel de Oliveira, nº 269, Vila Mogilar, CEP 08773-130.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	5.466 (cinco mil, quatrocentos e sessenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão.
Valor Total da Emissão	R\$ 124.966.000,00 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e sessenta e seis mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor Total da Emissão será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios	5,00% (cinco por cento) ao ano.
Data de Vencimento Final	24 de junho de 2036.
Encargos Moratórios	(a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (b) juros de mora, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de

	inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido.
Periodicidade de Pagamentos	As Debêntures terão seu Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado em parcelas mensais, nas datas de pagamento indicadas no cronograma constante do Anexo II à Escritura de Emissão de CCI, sendo a primeira parcela devida em 23 de julho de 2021, e a última, na Data de Vencimento Final. A Remuneração será paga em parcelas mensais, conforme cronograma constante do Anexo II à Escritura de Emissão de CCI.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias	Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: (a) AF Cotas; (b) AF Imóveis; e (c) CF Direitos Creditórios, além do Fundo de Despesas. As AF Cotas serão constituídas e serão eficazes a partir da data de assinatura dos Contratos AF Cotas. As AF Imóveis Iniciais serão constituídas e serão eficazes a partir da data de registro dos respectivos Contratos AF Imóveis Iniciais nos competentes cartórios de registro de imóveis. As AF Imóveis Complementares serão constituídas sob condição suspensiva e sua eficácia terá início, nos termos dos respectivos Contratos AF Imóveis, a partir da data de implementação das referidas condições suspensivas e da de registro dos respectivos Contratos AF Imóveis Complementares nos competentes cartórios de registro de imóveis. Com exceção da cessão sobre os recebíveis livres e desembaraçados, cuja eficácia se dará com a assinatura do Contrato CF Direitos Creditórios, a CF Direitos Creditórios será constituída sob condição suspensiva e sua eficácia terá início, nos termos do Contrato CF Direitos Creditórios, a partir da data de implementação das referidas condições suspensivas. Quando da implementação das condições suspensivas e o efetivo registro da totalidade das AF Imóveis e da CF

	Direitos Creditórios perante aos cartórios competentes, o Emissor da CCI deverá autorizar a baixa e cancelamento das AF Cotas. Exclusivamente, para fins de depósito da CCI no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará a CCI como sendo “sem garantia real”.
--	---

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 242ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 7 DE JULHO DE 2021

Cronograma de Pagamento dos CRI

<i>Período:</i>	<i>Data de Aniversário</i>	<i>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</i>	<i>Pagamento de Juros?</i>
Emissão	07/07/2021	-	-
1	25/07/2021	0,4181%	Sim
2	25/08/2021	0,3806%	Sim
3	25/09/2021	0,3836%	Sim
4	25/10/2021	0,3866%	Sim
5	25/11/2021	0,3897%	Sim
6	25/12/2021	0,3928%	Sim
7	25/01/2022	0,3960%	Sim
8	25/02/2022	0,3992%	Sim
9	25/03/2022	0,4024%	Sim
10	25/04/2022	0,4057%	Sim
11	25/05/2022	0,4090%	Sim
12	25/06/2022	0,4124%	Sim
13	25/07/2022	0,4158%	Sim
14	25/08/2022	0,4192%	Sim
15	25/09/2022	0,4227%	Sim
16	25/10/2022	0,4262%	Sim
17	25/11/2022	0,4298%	Sim
18	25/12/2022	0,4334%	Sim
19	25/01/2023	0,4370%	Sim
20	25/02/2023	0,4407%	Sim
21	25/03/2023	0,4445%	Sim
22	25/04/2023	0,4483%	Sim
23	25/05/2023	0,4522%	Sim
24	25/06/2023	0,4561%	Sim
25	25/07/2023	0,4600%	Sim
26	25/08/2023	0,4640%	Sim
27	25/09/2023	0,4681%	Sim
28	25/10/2023	0,4722%	Sim
29	25/11/2023	0,4764%	Sim
30	25/12/2023	0,4806%	Sim
31	25/01/2024	0,4849%	Sim

32	25/02/2024	0,4892%	Sim
33	25/03/2024	0,4937%	Sim
34	25/04/2024	0,4981%	Sim
35	25/05/2024	0,5027%	Sim
36	25/06/2024	0,5073%	Sim
37	25/07/2024	0,5119%	Sim
38	25/08/2024	0,5166%	Sim
39	25/09/2024	0,5214%	Sim
40	25/10/2024	0,5263%	Sim
41	25/11/2024	0,5313%	Sim
42	25/12/2024	0,5363%	Sim
43	25/01/2025	0,5414%	Sim
44	25/02/2025	0,5465%	Sim
45	25/03/2025	0,5518%	Sim
46	25/04/2025	0,5571%	Sim
47	25/05/2025	0,5625%	Sim
48	25/06/2025	0,5680%	Sim
49	25/07/2025	0,5735%	Sim
50	25/08/2025	0,5792%	Sim
51	25/09/2025	0,5850%	Sim
52	25/10/2025	0,5908%	Sim
53	25/11/2025	0,5967%	Sim
54	25/12/2025	0,6028%	Sim
55	25/01/2026	0,6089%	Sim
56	25/02/2026	0,6151%	Sim
57	25/03/2026	0,6214%	Sim
58	25/04/2026	0,6279%	Sim
59	25/05/2026	0,6344%	Sim
60	25/06/2026	0,6411%	Sim
61	25/07/2026	0,6478%	Sim
62	25/08/2026	0,6547%	Sim
63	25/09/2026	0,6617%	Sim
64	25/10/2026	0,6688%	Sim
65	25/11/2026	0,6761%	Sim
66	25/12/2026	0,6834%	Sim
67	25/01/2027	0,6910%	Sim
68	25/02/2027	0,6986%	Sim
69	25/03/2027	0,7064%	Sim
70	25/04/2027	0,7143%	Sim
71	25/05/2027	0,7224%	Sim
72	25/06/2027	0,7306%	Sim
73	25/07/2027	0,7390%	Sim

74	25/08/2027	0,7475%	Sim
75	25/09/2027	0,7562%	Sim
76	25/10/2027	0,7651%	Sim
77	25/11/2027	0,7741%	Sim
78	25/12/2027	0,7833%	Sim
79	25/01/2028	0,7927%	Sim
80	25/02/2028	0,8023%	Sim
81	25/03/2028	0,8121%	Sim
82	25/04/2028	0,8221%	Sim
83	25/05/2028	0,8323%	Sim
84	25/06/2028	0,8427%	Sim
85	25/07/2028	0,8533%	Sim
86	25/08/2028	0,8641%	Sim
87	25/09/2028	0,8752%	Sim
88	25/10/2028	0,8866%	Sim
89	25/11/2028	0,8981%	Sim
90	25/12/2028	0,9100%	Sim
91	25/01/2029	0,9221%	Sim
92	25/02/2029	0,9344%	Sim
93	25/03/2029	0,9471%	Sim
94	25/04/2029	0,9600%	Sim
95	25/05/2029	0,9733%	Sim
96	25/06/2029	0,9869%	Sim
97	25/07/2029	1,0008%	Sim
98	25/08/2029	1,0150%	Sim
99	25/09/2029	1,0296%	Sim
100	25/10/2029	1,0445%	Sim
101	25/11/2029	1,0599%	Sim
102	25/12/2029	1,0756%	Sim
103	25/01/2030	1,0917%	Sim
104	25/02/2030	1,1083%	Sim
105	25/03/2030	1,1252%	Sim
106	25/04/2030	1,1427%	Sim
107	25/05/2030	1,1606%	Sim
108	25/06/2030	1,1790%	Sim
109	25/07/2030	1,1979%	Sim
110	25/08/2030	1,2174%	Sim
111	25/09/2030	1,2374%	Sim
112	25/10/2030	1,2580%	Sim
113	25/11/2030	1,2793%	Sim
114	25/12/2030	1,3011%	Sim
115	25/01/2031	1,3236%	Sim

116	25/02/2031	1,3468%	Sim
117	25/03/2031	1,3708%	Sim
118	25/04/2031	1,3955%	Sim
119	25/05/2031	1,4210%	Sim
120	25/06/2031	1,4474%	Sim
121	25/07/2031	1,4746%	Sim
122	25/08/2031	1,5028%	Sim
123	25/09/2031	1,5319%	Sim
124	25/10/2031	1,5621%	Sim
125	25/11/2031	1,5934%	Sim
126	25/12/2031	1,6258%	Sim
127	25/01/2032	1,6594%	Sim
128	25/02/2032	1,6942%	Sim
129	25/03/2032	1,7305%	Sim
130	25/04/2032	1,7681%	Sim
131	25/05/2032	1,8073%	Sim
132	25/06/2032	1,8480%	Sim
133	25/07/2032	1,8905%	Sim
134	25/08/2032	1,9348%	Sim
135	25/09/2032	1,9810%	Sim
136	25/10/2032	2,0292%	Sim
137	25/11/2032	2,0797%	Sim
138	25/12/2032	2,1325%	Sim
139	25/01/2033	2,1879%	Sim
140	25/02/2033	2,2459%	Sim
141	25/03/2033	2,3069%	Sim
142	25/04/2033	2,3710%	Sim
143	25/05/2033	2,4385%	Sim
144	25/06/2033	2,5096%	Sim
145	25/07/2033	2,5847%	Sim
146	25/08/2033	2,6641%	Sim
147	25/09/2033	2,7481%	Sim
148	25/10/2033	2,8373%	Sim
149	25/11/2033	2,9321%	Sim
150	25/12/2033	3,0329%	Sim
151	25/01/2034	3,1406%	Sim
152	25/02/2034	3,2556%	Sim
153	25/03/2034	3,3789%	Sim
154	25/04/2034	3,5113%	Sim
155	25/05/2034	3,6539%	Sim
156	25/06/2034	3,8079%	Sim
157	25/07/2034	3,9748%	Sim

158	25/08/2034	4,1561%	Sim
159	25/09/2034	4,3540%	Sim
160	25/10/2034	4,5708%	Sim
161	25/11/2034	4,8092%	Sim
162	25/12/2034	5,0728%	Sim
163	25/01/2035	5,3656%	Sim
164	25/02/2035	5,6930%	Sim
165	25/03/2035	6,0612%	Sim
166	25/04/2035	6,4786%	Sim
167	25/05/2035	6,9556%	Sim
168	25/06/2035	7,5061%	Sim
169	25/07/2035	8,1482%	Sim
170	25/08/2035	8,9072%	Sim
171	25/09/2035	9,8180%	Sim
172	25/10/2035	10,9313%	Sim
173	25/11/2035	12,3228%	Sim
174	25/12/2035	14,1121%	Sim
175	25/01/2036	16,4977%	Sim
176	25/02/2036	19,8377%	Sim
177	25/03/2036	24,8477%	Sim
178	25/04/2036	33,1979%	Sim
179	25/05/2036	49,8984%	Sim
180	25/06/2036	100,0000%	Sim

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 242ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 7 DE JULHO DE 2021

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários concedido pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser coordenada pela **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador”), e a **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, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 7 de julho de 2021.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
CPF/ME: 308.200.418-07
Cargo: Diretor
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza
CPF/ME: 332.537.318-63
Cargo: Procuradora
E-mail: rose@habitasec.com.br

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 242ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 7 DE JULHO DE 2021

Declaração do Agente Fiduciário

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, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu contrato social (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª Série da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários concedido pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 7 de julho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Tatiana Scarparo Araújo

CPF: 396.270.368-38

Cargo: Procuradora

E-mail: tsa@vortex.com.br

Nome: Vitória Guimarães Havir

CPF: 409.470.118-46

Cargo: Procuradora

E-mail: vgh@vortex.com.br

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 242ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 7 DE JULHO DE 2021

Declaração do Coordenador Líder

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador"), neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 242ª série da 1ª emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários concedido pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissão" e "Emissora", respectivamente), na qual a **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, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 7 de julho de 2021.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Nome: Marcella Coselli Marcondes

CPF/ME: 405.744.398-38

Cargo: Procuradora

E-mail: marcella.marcondes@brap.com.br

Nome: Lívia Arbex Endo

CPF/ME: 077.527.627-84

Cargo: Procuradora

E-mail: livia.endo@brpartners.com.br

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 242ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 7 DE JULHO DE 2021

Declaração da Instituição Custodiante da CCI

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, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Instituição Custodiante da CCI”), na qualidade de instituição custodiante do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real e sob a forma escritural, sob o número COMVEM01, série única (“CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª série da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários concedido pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 7 de julho de 2021, entre a Emissora e esta Instituição Custodiante da CCI, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/97, assim como sobre os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos, incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas, conforme definido no Termo de Securitização, e a quaisquer valores ainda não liberados à devedora dos créditos imobiliários representados pela CCI em razão da integralização das debêntures das quais decorrem os referidos créditos imobiliários, e sobre as respectivas garantias. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante da CCI, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI assinados digitalmente encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04.

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

São Paulo, 7 de julho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Tatiana Scarparo Araújo
CPF: 396.270.368-38
Cargo: Procuradora
E-mail: tsa@vortex.com.br

Nome: Vitória Guimarães Havir
CPF: 409.470.118-46
Cargo: Procuradora
E-mail: vgh@vortex.com.br

ANEXO VII

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 242ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO
EM 7 DE JULHO DE 2021**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ/ME nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA
CPF/ME nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 242ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 124.966 (cento e vinte e quatro mil, novecentos e sessenta e seis).
Forma: Nominativa escritural

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

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

São Paulo, 7 de julho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
CPF: 009.635.843-24
Cargo: Diretora
E-mail: eq@vortex.com.br

Nome: Tatiana Scarpato Araújo
CPF: 396.270.368-38
Cargo: Procuradora
E-mail: tsa@vortex.com.br

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 242ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 7 DE JULHO DE 2021

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Qtd.	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0812693	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0812783	31.250.000,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G0893788	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA ARAUCARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G0913178	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17H0086705	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	SAO JOSE	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA0170065J	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 3,00 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18B0748120	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 11,00 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765173	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2022	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18J0877849	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2022	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,90 %	1	156	01/07/2019	01/07/2023	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,51 %	1	157	01/07/2019	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2019	29/11/2023	LONGITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906036	398.901.000,00	398.901	15000%	1	174	17/12/2019	27/12/2024	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/2019	21/12/2024	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20A1026890	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2020	25/01/2023	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	VIC REC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719702	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719744	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719882	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030144	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030180	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0033610	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0864669	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA-EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0837296	76.000.000,00	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0846991	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0847216	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA021000SE	25.000.000,00	25.000	IPCA + 9,00 %	2	ÚNICA	26/04/2021	22/04/2026	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20K0797915	10.300.000,00	10.300	IPCA + 14,00 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0551394	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,50 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0735193	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,50 %	1	218	17/12/2020	25/10/2027	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687995	33.611.000,00	33.611	IPCA + 7,85 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0765928	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789248	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	223	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789249	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	224	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0564516	9.500.000,00	9.500	IPCA + 8,50 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591458	1.250.000,00	1.250	IPCA + 8,50 %	1	232	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591503	2.500.000,00	2.500	IPCA + 8,50 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591517	1.750.000,00	1.750	IPCA + 8,50 %	1	236	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0716603	1.000,00	1	IPCA + 12,68 %	1	234	11/02/2021	18/02/2031	SHOPPING ALEGRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0164377	40.000.000,00	40.000	IPCA + 9,00 %	1	237	01/03/2021	20/02/2025	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760582	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760584	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760585	9.204.000,00	9.204	IPCA + 14,00 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731719	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,50 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864252	10.000.000,00	10.000	IPCA + 9,50 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864253	4.700.000,00	4.700	IPCA + 9,50 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864254	6.100.000,00	6.100	IPCA + 9,50 %	1	253	22/04/2021	21/05/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864263	7.400.000,00	7.400	IPCA + 9,50 %	1	254	22/04/2021	22/01/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864264	5.800.000,00	5.800	IPCA + 9,50 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864265	3.000.000,00	3.000	IPCA + 9,50 %	1	256	22/04/2021	23/07/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0048439	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,50 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0823280	29.000.000,00	29.000	IPCA + 6,20 %	1	229	28/05/2021	18/06/2024	ATLANTICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F0211653	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,00 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	RIO AVE II	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F0189140	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,00 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F1037235	9.000.000,00	9.000	125000%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F1036910	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,50 %	1	260	21/06/2021	17/06/2024	ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fundo

ANEXO IX
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 242ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 7 DE JULHO DE 2021

Forma de utilização e proporção dos recursos captados por meio das Debêntures a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Alvo

1. EMPREENDIMENTOS ALVO

Empreendimentos	Matrícula	Cartório	Endereço	Recurso Total (Reembolso) (R\$)	Recurso Estimado Total (Gastos Futuros) (R\$)	TOTAL	(%) Lastro
HBR 3A Chucri Zaidan (Enxovia)	382.749	11º RI de São Paulo, SP	Rua Enxovia, nºs 423 e 455, Santo Amaro, São Paulo, SP	R\$ 29.852.968,27	-	R\$ 29.852.968,27	23,8889%
HBR 3A Paulista	24.662, 89.257, 4.917, 78.692, e 23.355	5º RI de São Paulo, SP	Avenida Paulista, São Paulo, SP	R\$ 17.000.000,00	-	R\$ 17.000.000,00	13,6037%
HBR 3A Nações Unidas (Semp Toshiba)	415.699	11º RI de São Paulo, SP	Av. João Dias, nº 2426 x Av. das Nações Unidas, São Paulo, SP	R\$ 29.763.813,56	R\$ 6.991.750,74	R\$ 36.755.564,30	29,4125%
ComVem Carrão (Carrão) (HBR 55)	320.543	9º RI de São Paulo, SP	Avenida Conselheiro Carrão, 2.089, Vila Carrão, São Paulo, SP	R\$ 8.994.914,08	-	R\$ 8.994.914,08	7,1979%
ComVem Patteo Klabin (HBR 39)	124.908	14º RI de São Paulo, SP	Rua Vergueiro, nºs 4840, 4842, 4890 e 4892, e Av. Água Funda, São Paulo, SP	R\$ 2.697.896,35	-	R\$ 2.697.896,35	2,1589%
ComVem Enxovia (mall) (HBR 53)	382.749	11º RI de São Paulo, SP	Rua Enxovia, nºs 423 e 455 - Santo Amaro, São Paulo, SP	R\$ 7.664.072,16	-	R\$ 7.664.072,16	6,1329%
ComVem Rua da Balsa (HBR 56)	13.739	8º RI de São Paulo, SP	Rua da Balsa, São Paulo, SP	R\$ 2.221.834,00	-	R\$ 2.221.834,00	1,7780%
ComVem Dom Jaime (HBR 57)	80.173	2º RI de São Bernardo do Campo, SP	Av. Dom Jaime de Barros Câmara, São Bernardo do Campo, SP	R\$ 3.464.506,00	-	R\$ 3.464.506,00	2,7724%
ComVem Presidente Prudente (HBR 41)	198.527	4º RI de São Paulo, SP	Av. Nove de Julho, nº 3562 e nº 3532, e Rua Presidente Prudente s/nº, Jd. Paulista, São Paulo, SP	R\$ 1.580.918,00	-	R\$ 1.580.918,00	1,2651%
ComVem Brigadeiro (HBR 58)	197.084 e 51.133	4º RI de São Paulo, SP	Av. Brigadeiro Luiz Antonio, nºs 3480 e 3484, Jardim Paulista, São Paulo, SP	R\$ 1.515.200,66	-	R\$ 1.515.200,66	1,2125%

ComVem Canário (HBR 59)	82.996, 180.424, 208.552, 226.720, 2.932, 136.795, 227.244, 196.047, 227.243 e 75.080	14º RI de São Paulo, SP	Rua Canário, Moema, São Paulo, SP	R\$ 7.200.000,00	-	R\$ 7.200.000,00	5,7616%
ComVem Visionist (HBR 45)	87.140 (loja 1), 87.141 (loja 2), 87.142 (loja 3), 87.143 (loja 4), 87.144 (loja 5), 87.145 (loja 6), 87.146 (loja 7), 87.147 (loja 8), 87.148 (loja 9) e 87.184 (loja 10)	2º RI de Curitiba, PR	Av. Paraná, nº 2756 esquina com a Rua Quintino Bocaiúva, nº 280, Curitiba, PR	R\$ 1.978.049,18	-	R\$ 1.978.049,18	1,5829%
ComVem Moema (Window) (HBR 28)	incorporação na matrícula 233.927	14º RI de São Paulo, SP	Av. Açocê e Av. Ibirapuera, São Paulo/SP	R\$ 2.373.859,18	-	R\$ 2.373.859,18	1,8996%
ComVem Pinheiros (Supreme) (HBR 43)	incorporação na matrícula 154.341	10º RI de São Paulo, SP	Rua Joaquim Antunes nºs 450,458,460,468 e 470, Pinheiros, São Paulo, SP	R\$ 1.666.217,82	-	R\$ 1.666.217,82	1,3333%
TOTAL				R\$ 117.974.249,26	R\$ 6.991.750,74	R\$ 124.966.000,00	100,0000%

2. DESCRIÇÃO DE GASTOS A SEREM REEMBOLSADOS

EMPREDIMENTO	ENDEREÇO	MATRICULA	CARTÓRIO	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	VALOR	TIPO	DESCRIÇÃO
HBR 3A Chucri Zaidan (Enxovia)	Rua Enxovia, nºs 423 e 455, Santo Amaro, São Paulo, SP	382.749	11º RI de São Paulo, SP	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	11/02/2021	R\$ 19.000.000,00	Quotas	Pagto Saldo Aquis Helbor
				TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA	01/04/2021	R\$ 10.852.968,27	Quotas	Pagto Aquis Toledo Ferrari
HBR 3A Paulista	Avenida Paulista, São Paulo, SP	24.662, 89.257, 4.917, 78.692, e 23.355	5º RI de São Paulo, SP	PORTIFÓLIO ENGENHARIA/RASSUM EMPREENDIMENTO	23/03/2021	R\$ 17.000.000,00	Quotas	Pagto Aquis Projeto

HBR 3A Nações Unidas (Semp Toshiba) HBR 47	Av. João Dias, nº 2426 x Av. das Nações Unidas, São Paulo, SP	415.699	11º RI de São Paulo, SP	MONTEIRO ARANHA PARTICIPAÇÕES	06/08/2020	R\$ 3.105.146,93	Quotas	Pagto Aquis Monteiro Aranha
					06/08/2020	R\$ 4.246,04	Quotas	Pagto Aquis Monteiro Aranha
					04/09/2020	R\$ 1.479.288,05	Quotas	Pagto Aquis Monteiro Aranha
					06/10/2020	R\$ 1.486.153,53	Quotas	Pagto Aquis Monteiro Aranha
					06/11/2020	R\$ 1.492.908,57	Quotas	Pagto Aquis Monteiro Aranha
					07/12/2020	R\$ 1.499.694,72	Quotas	Pagto Aquis Monteiro Aranha
					06/01/2021	R\$ 1.506.255,75	Quotas	Pagto Aquis Monteiro Aranha
					08/02/2021	R\$ 1.513.618,85	Quotas	Pagto Aquis Monteiro Aranha
					08/03/2021	R\$ 1.519.724,44	Quotas	Pagto Aquis Monteiro Aranha
					06/04/2021	R\$ 1.526.762,09	Quotas	Pagto Aquis Monteiro Aranha
					06/05/2021	R\$ 1.534.500,16	Quotas	Pagto Aquis Monteiro Aranha
					07/06/2021	R\$ 1.543.514,43	Quotas	Pagto Aquis Monteiro Aranha
					06/07/2021	R\$ 1.552.000,00	Quotas	Pagto Aquis Monteiro Aranha
				HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	25/03/2021	R\$ 10.000.000,00	Quotas	Pagto Saldo Aquis Helbor
ComVem Carrão (Carrão) (HBR 55)	Avenida Conselheiro Carrão, 2.089, Vila Carrão, São Paulo, SP	320.543	9º RI de São Paulo, SP	HESA 119	25/02/2021	R\$ 8.994.914,08	Fração terreno	Aquis Terreno
ComVem Patteo Klabin (HBR 39)	Rua Vergueiro, nºs 4840, 4842, 4890 e 4892, e Av. Água Funda, São Paulo, SP	124.908	14º RI de São Paulo, SP	TAG GR IV - FUNDO DE INVESTIMENTOS	09/10/2020	R\$ 2.697.896,35	Fração terreno	Aquis Terreno
ComVem Enxovia (mall) (HBR 53)	Rua Enxovia, nºs 423 e 455 - Santo Amaro, São Paulo, SP	382.749	11º RI de São Paulo, SP	HESA 183	23/02/2021	R\$ 7.664.072,16	Fração terreno	Aquis % Terreno

ComVem Rua da Balsa (HBR 56)	Rua da Balsa, São Paulo, SP	13.739	8º RI de São Paulo, SP	ALDEN 1	25/02/2021	R\$ 2.221.834,00	Fração terreno	Aquis % Terreno
ComVem Dom Jaime (HBR 57)	Av. Dom Jaime de Barros Câmara, São Bernardo do Campo, SP	80.173	2º RI de São Bernardo do Campo, SP	HESA 197	25/02/2021	R\$ 3.464.506,00	Fração terreno	Aquis % Terreno
ComVem Presidente Prudente (HBR 41)	Av. Nove de Julho, nº 3562 e nº 3532, e Rua Presidente Prudente s/nº, Jd. Paulista, São Paulo, SP	198.527	4º RI de São Paulo, SP	HESA 189	08/03/2021	R\$ 1.580.918,00	Fração terreno	Aquis % Terreno
ComVem Brigadeiro (HBR 58)	Av. Brigadeiro Luiz Antonio, nºs 3480 e 3484, Jardim Paulista, São Paulo, SP	197.084 e 51.133	4º RI de São Paulo, SP	HESA 177	03/03/2021	R\$ 1.515.200,66	Fração terreno	Aquis % Terreno
ComVem Canário (HBR 59)	Rua Canário, Moema, São Paulo, SP	82.996, 180.424, 208.552, 226.720, 2.932, 136.795, 227.244, 196.047, 227.243 e 75.080	14º RI de São Paulo, SP	RES REPUBLICA DO LÍBANO EMPRE	05/03/2021	R\$ 7.200.000,00	Fração terreno	Aquis % Terreno
ComVem Visionist (HBR 45)	Av. Paraná, nº 2756 esquina com a Rua Quintino Bocaiúva, nº 280, Curitiba, PR	87.140 (loja 1), 87.141 (loja 2), 87.142 (loja 3), 87.143 (loja 4), 87.144 (loja 5), 87.145 (loja 6), 87.146 (loja 7), 87.147 (loja 8), 87.148 (loja 9) e 87.184 (loja 10)	2º RI de Curitiba, PR	HESA 164	29/06/2021	R\$ 1.333.872,50	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
		87.140 (loja 1)			01/02/2021	R\$ 54.333,33	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
		87.144 (loja 5)			01/02/2021	R\$ 15.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
		87.145 (loja 6)			01/02/2021	R\$ 15.333,33	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
		87.146 (loja 7)			01/02/2021	R\$ 14.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
		87.147 (loja 8)			01/02/2021	R\$ 28.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
		87.148 (loja 9)			01/02/2021	R\$ 15.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas

87.184 (loja 10)
87.141 (loja 2)
87.142 (loja 3)
87.143 (loja 4)
87.140 (loja 1)
87.144 (loja 5)
87.145 (loja 6)
87.146 (loja 7)
87.147 (loja 8)
87.148 (loja 9)
87.184 (loja 10)
87.141 (loja 2)
87.142 (loja 3)
87.143 (loja 4)
87.140 (loja 1)
87.144 (loja 5)
87.145 (loja 6)

01/02/2021	R\$ 20.392,27	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
01/02/2021	R\$ 18.333,33	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
01/02/2021	R\$ 16.000,00	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
01/02/2021	R\$ 15.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
01/03/2021	R\$ 54.333,33	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
01/03/2021	R\$ 15.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
01/03/2021	R\$ 15.333,33	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
01/03/2021	R\$ 14.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
01/03/2021	R\$ 28.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
01/03/2021	R\$ 15.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
01/03/2021	R\$ 20.392,27	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
03/03/2021	R\$ 18.333,33	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
01/03/2021	R\$ 16.000,00	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
01/03/2021	R\$ 15.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
29/03/2021	R\$ 54.333,33	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
29/03/2021	R\$ 15.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
29/03/2021	R\$ 15.333,33	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas

		87.146 (loja 7)			29/03/2021	R\$ 14.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
		87.147 (loja 8)			29/03/2021	R\$ 28.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
		87.148 (loja 9)			29/03/2021	R\$ 15.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
		87.184 (loja 10)			29/03/2021	R\$ 20.392,27	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
		87.141 (loja 2)			25/03/2021	R\$ 18.333,33	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
		87.142 (loja 3)			29/03/2021	R\$ 16.000,00	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
		87.143 (loja 4)			29/03/2021	R\$ 15.666,66	Unidade autônoma pronta	Aquis Unidades Prontas
ComVem Moema (Window) (HBR 28)	Av. Açocê e Av. Ibirapuera, São Paulo/SP	incorporação na matrícula 233.927	14º RI de São Paulo, SP	HESA 184	25/02/2021	R\$ 9.865,75	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/02/2021	R\$ 59.836,02	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/02/2021	R\$ 41.192,50	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/02/2021	R\$ 504,03	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/02/2021	R\$ 11.061,17	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/02/2021	R\$ 11.341,18	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					26/02/2021	R\$ 131.685,49	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					03/03/2021	R\$ 504,03	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção

					25/03/2021	R\$ 7.631,67	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/03/2021	R\$ 623.702,44	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/03/2021	R\$ 905.987,07	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/03/2021	R\$ 7.631,67	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/03/2021	R\$ 6.122,53	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/03/2021	R\$ 6.277,52	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/03/2021	R\$ 5.460,84	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/03/2021	R\$ 22.800,52	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/03/2021	R\$ 33.119,93	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/03/2021	R\$ 278,98	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/03/2021	R\$ 278,98	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/03/2021	R\$ 167.479,02	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/03/2021	R\$ 171.718,85	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					25/03/2021	R\$ 149.378,99	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção

ComVem Pinheiros (Supreme) (HBR 43)	Rua Joaquim Antunes n°s 450,458,460,468 e 470, Pinheiros, São Paulo, SP	incorporação na matrícula 154.341	10º RI de São Paulo, SP	GAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO	01/02/2021	R\$ 535,71	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					01/02/2021	R\$ 4.125,00	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					01/02/2021	R\$ 64.446,43	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					01/02/2021	R\$ 17.904,11	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					01/03/2021	R\$ 17.904,11	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					01/03/2021	R\$ 64.446,43	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					01/03/2021	R\$ 4.125,00	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					01/03/2021	R\$ 535,71	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					22/03/2021	R\$ 1.105.221,03	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					22/03/2021	R\$ 307.045,53	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					22/03/2021	R\$ 9.187,24	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
					22/03/2021	R\$ 70.741,52	Unidade autônoma em construção	Aquis Unidades Construção
TOTAL						R\$ 117.974.249,26		

3. CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Empreendimento Alvo	Matrícula	Cartório	Endereço	Recurso Estimado Total (Gastos Futuros) (R\$)	TOTAL	
					(%) 2º Semestre 2021	(%) 1º Semestre 2022
HBR 3A Nações Unidas (Semp Toshiba)	415.699	11º RI de São Paulo, SP	Av. João Dias, nº 2426 x Av. das Nações Unidas, São Paulo, SP	R\$ 6.991.750,74	100,00%	-