

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 225ª, 226ª e 227ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

- I. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento (“CNPJ/ME”) sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

- II. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, por sua sede com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“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 225ª, 226ª e 227ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - 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: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo 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>Adquirente</u> ”:	Terceiro adquirente dos Imóveis Garantia;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
“ <u>Alienação Fiduciária de</u>	Alienação fiduciária em garantia a ser constituída sobre o

<u>Imóveis</u> :	Imóvel, sobre as Unidades e sobre os Outros Imóveis, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>“ANBIMA”</u> :	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.271.171/0007-62;
<u>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”</u> :	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
<u>“Aval”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Avalistas”</u> :	Em conjunto, (i) INFINITA ESTRUTURA DE NEGÓCIOS LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 21.361.238/0001-12, com sua sede na Rua Mariante, 180 – Conj. 701 – Bairro Rio Branco – Porto Alegre – RS – CEP 90430-180, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em 06 de novembro de 2014, sob o n.º 43207699025; (ii) DIEGO ANTUNES DIAS , brasileiro, natural de Porto Alegre/RS, nascido em 20 de junho de 1981, casado pelo regime de separação total de bens, corretor de imóveis, residente e domiciliado na Rua Tito Lívio Zambecari, 685 – apto. 1102 – Bairro Mont Serrat – Porto Alegre – RS – CEP 90450-231, inscrito no CPF sob on.º 294.443.208-71 e portador da Carteira de Identidade n.º 4083227993, expedida pela SSP/RS; e (iii) LORI GIOMBELLI , brasileiro, natural de Nova Prata/RS, nascido em 26 de abril de 1960, solteiro, maior, engenheiro, residente e domiciliado nesta capital, na Rua Honório Silveira Dias, 912 – apto. 204 – Bloco B – Bairro São João – Porto Alegre – RS – CEP 90550-150, inscrito no CPF sob o n.º 312.637.980-04 e portador da Carteira de Identidade n.º 7012507021, expedida pela SJS/RS.
<u>“Banco Liquidante”</u> :	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
<u>“Boletins de Subscrição”</u> :	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais 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 – Segmento Cetip UTVM , instituição devidamente autorizada pelo Banco

	Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
“ <u>CCB</u> ” ou “ <u>Cédula</u> ”:	A CCB INF-225, a CCB INF-226 e a CCB INF-227, quando em conjunto, conforme abaixo definidas, perfazendo o valor total de R\$ 27.610.000,00 (vinte e sete milhões, seiscentos e dez mil reais);
“ <u>CCB INF-225</u> ”	A Cédula de Crédito Bancário – Série INF-225, emitida em 22/02/2021, pela Devedora, em favor da Cedente, no valor de R\$ 9.203.000,00 (nove milhões, duzentos e três mil reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
“ <u>CCB INF-226</u> ”	A Cédula de Crédito Bancário – Série INF-226, emitida em 22/02/2021, pela Devedora, em favor da Cedente, no valor de R\$ 9.203.000,00 (nove milhões, duzentos e três mil reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
“ <u>CCB INF-227</u> ”	A Cédula de Crédito Bancário – Série INF-227, emitida em 22/02/2021, pela Devedora, em favor da Cedente, no valor de R\$ 9.204.000,00 (nove milhões, duzentos e quatro mil reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
“ <u>CCI</u> ”:	A CCI-225, a CCI-226 e a CCI-227, quando em conjunto, conforme abaixo definidas, emitidas pela Securitizadora, conforme as respectivas Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
“ <u>CCI-225</u> ”:	A cédula de crédito imobiliário emitida pela Securitizadora, nos termos da Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural – Série 225, celebrada em 22 de fevereiro de 2021, conforme o §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.
“ <u>CCI-226</u> ”:	A cédula de crédito imobiliário emitida pela Securitizadora, nos termos da Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural – Série 226, celebrada em 22 de fevereiro de 2021, conforme o §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.
“ <u>CCI-227</u> ”:	A cédula de crédito imobiliário emitida pela Securitizadora, nos termos da Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural – Série 227, celebrada em 22 de fevereiro de 2021, conforme o §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.
“ <u>Cedente</u> ”:	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , instituição financeira, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955,

	cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
<u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:</u>	Cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, de direitos creditórios oriundos da alienação da totalidade dos Imóveis Garantia principais e acessórios, presentes e futuros, constituída nos termos de cada Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado em 22 de fevereiro de 2021;
<u>“Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries”:</u>	Cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, dos Direitos Creditórios, constituída sob condição suspensiva, conforme definição nas CCB, constituída nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Todas as Séries;
<u>“CETIP21”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
<u>“CNPJ/ME”:</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento;
<u>“Código de Processo Civil”:</u>	Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Condições Precedentes”:</u>	São as condições precedentes para que a Emissora realize a liberação dos recursos à Devedora, conforme previsto nas CCB;
<u>“Conta do Patrimônio Separado” ou “Conta Centralizadora”:</u>	Conta corrente nº 42.638-2, Agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Emissora;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	Significa os contratos celebrados, nesta data, entre o Cedente, a Emissora e a Devedor, por meio dos quais os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora: (i) Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças - Série 225; (ii) Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças - Série 226; e (iii) Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças - Série 227.
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal de R\$ 27.610.000,00 (vinte e sete milhões, seiscentos e dez mil reais), acrescido de Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, nos termos das CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, 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 CCB;
<u>“CRI”:</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 225ª, 226ª e

	227ª Séries 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 n.º 9.514/97;
“CRI em Circulação”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pela Devedora e pela Emissora e os de titularidade de sociedades controladoras, controladas ou coligadas da Emissora ou da Devedora, ou pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas;
“Cronograma de Pagamento”	Refere-se ao cronograma de amortização do Valor Principal e da Remuneração constante no Anexo II deste Termo de Securitização;
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;
“Data de Emissão”:	22 de fevereiro de 2021.
“Data de Pagamento dos CRI”:	Cada data de pagamento da Remuneração e da amortização dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
“Data de Vencimento Final”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 21 de fevereiro de 2025;
“Data de Verificação”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.8 dos Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
“Custo Flat”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Contrato de Cessão;
“Devedora”	SPE INFINITA LIFE.CO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 23.399.336/0001-74, com sede na Avenida Carlos Gomes, nº 1340, conjunto 802, Bairro Auxiliadora, na Cidade de Porto Alegre/RS, CEP 90480-001;
“Dia Útil”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“Documentos da Operação”:	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) as CCB; (ii) Escritura de Emissão de CCI e as CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vi) o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Todas as Séries; (vii) o presente Termo de Securitização; e

	(viii) o Boletim de Subscrição; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;
“Emissora” ou “Securizadora”:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
“Emissão”:	225ª, 226ª e 227ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
“Empreendimento-Alvo”:	Significa o desenvolvimento e construção do empreendimento Life.co, a ser desenvolvido na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, Bairro Jardim do Salso, no quarteirão formado pelas ruas São Mateus, Palestina, Professor Cristiano Fischer e Aneron Corrêa de Oliveira, com o propósito de alienar as unidades imobiliárias descritas no Anexo Considerações Preliminares (j) das CCB;
“Escritura de Emissão de CCI”:	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural – Série INF-225/226/227;
“Escriturador”:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;
“Evento de Vencimento Antecipado”:	Tem o significado que lhe é atribuído nas CCB e no Contrato de Cessão;
“Fundo de Despesas”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 16 do Quadro Resumo das CCB;
“Fundo de Reserva”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.3 deste Termo de Securitização;
“Garantias”:	Em conjunto com as Garantias Reais, o Aval, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
“Garantias Reais”:	Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
“IGP-M”	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“Imóveis Garantia”:	Significa as Unidades e os Outros Imóveis;
“Imóvel”:	Significa o imóvel objeto de incorporação imobiliária e no qual o Empreendimento Alvo se desenvolverá, conforme descrição constante no Anexo “Considerações Preliminares (j)” das CCB;
“Instituição Custodiante”:	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
“Instrução CVM n.º 414”:	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;

“ <u>Instrução CVM n.º 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários;
“ <u>Instrução CVM n.º 476</u> ”:	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
“ <u>Instrução CVM n.º 539</u> ”:	Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais;
“ <u>Instrução CVM n.º 583</u> ”:	Instrução CVM n.º 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário dos debenturistas;
“ <u>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”:	É o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado nesta data, entre a Emissora, na qualidade de credora fiduciária, e a Devedora, na qualidade de alienante fiduciante, por meio do qual foi constituída a alienação fiduciária sobre o Imóvel, sobre as Unidades e sobre os Outros Imóveis, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
“ <u>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> ”:	Em conjunto, os seguintes instrumentos, firmados nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, mediante os quais foi constituída a cessão fiduciária sobre os direitos creditórios oriundos da alienação da totalidade dos Imóveis em Garantia, do principal e acessórios, presentes e futuros, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas: (i) Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças – Série 225; (ii) Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças – Série 226; e (iii) Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças – Série 227;
“ <u>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Todas as Séries</u> ”:	Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças – Todas as Séries, firmado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
“ <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 3.7 deste Termo de Securitização;

“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	<p>É a remuneração devida aos titulares dos CRI, conforme estabelecida na Cláusula 3.1.1, 3.1.2 e 3.1.3, nas suas respectivas alíneas “(e)”, deste Termo de Securitização.</p> <p>Fica estabelecido que, quando as obras do Empreendimento Alvo atingirem 50% (cinquenta por cento) do Cronograma Físico-Financeiro, conforme atestado pela Empresa de Medição, os Juros Remuneratórios estabelecidos serão diminuídos para 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), sendo certo que tal alteração somente será efetivada após os aditamentos dos Documentos da Operação que se fizerem necessários estarem devidamente formalizados. Para tanto, todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação devem estar totalmente adimplidas;</p>
“ <u>Lei n.º 6.404/76</u> ”:	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei n.º 9.514/97</u> ”:	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“ <u>Lei n.º 10.931/04</u> ”:	Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“ <u>Montante Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	Os recursos do Fundo de Despesas não poderão ser inferiores ao equivalente a 01 (uma) vez o valor das despesas recorrentes do último mês;
“ <u>Montante Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”:	Os recursos do Fundo de Reserva não poderão ser inferiores ao valor equivalente a 2 (duas) vezes o valor dos Juros Remuneratórios pagos no mês imediatamente anterior;
“ <u>MDA</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	O fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal de R\$ 27.610.000,00 (vinte e sete milhões, seiscentos e dez mil reais), acrescido de atualização monetária e juros, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por

	força das CCB, 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 CCB, bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e dos Avalistas nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo despesas, juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto neste Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI;
<u>“Oferta”</u> :	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
<u>“Outros Imóveis”</u>	Significam os imóveis que a Devedora detém direitos, conforme descrito nos Contrato de Cessão Fiduciária e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados no Anexo Considerações Preliminares (j) de cada uma das CCB;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, pela Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) 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; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) 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, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35; e (vi) só responderão

	pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
“ <u>Prazo Original</u> ” e “ <u>Prazo Adicional Para Constituição das Garantias</u> ”:	Têm os significados atribuídos na Cláusula 2.9.1.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	Prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta, na forma dos artigos 7-A e 8º da Instrução CVM n.º 476/09, até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
“ <u>Preço de Aquisição</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
“ <u>Preço de Aquisição Líquido</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
“ <u>Razão de Garantia</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 7.1 do Quadro de Resumo das CCB;
“ <u>Recebíveis</u> ”:	Os recebíveis decorrentes da venda dos Imóveis Garantia;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries, nos termos do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os investidores profissionais e/ou qualificados subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
“ <u>Unidades</u> ”:	Significa as unidades imobiliárias decorrentes do desenvolvimento e construção do Empreendimento Alvo, conforme unidades descritas no Anexo Considerações Preliminares (j) das CCB.
“ <u>Valor Principal</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusulas 3.1.1., 3.1.2 e 3.1.3, em suas respectivas alíneas “(c)”, deste Termo de Securitização;
“ <u>Vx Informa</u> ”	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste 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.

1.3. A Emissão e a Oferta são realizadas consoante o parágrafo 3º do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 16 de maio de 2019 e devidamente registrado na JUCESP sob o nº 257.983/19-3, em sessão de 16 de maio de 2019, com o limite financeiro para emissões dessa espécie aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Emissora realizada em 30 de abril de 2015, devidamente registrada na JUCESP sob o nº 362.744/15-4, em sessão de 17 de agosto de 2015.

CLÁUSULA SEGUNDA - 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 cedidos à Emissora pelo Cedente, representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 225ª, 226ª e 227ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, à Devedora desde que observado o cumprimento das Condições Precedentes, na forma estabelecida nas CCB.

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 pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 27.610.000,00 (vinte e sete milhões, seiscentos e dez mil reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O presente Termo de Securitização e o respectivo Regime Fiduciário serão registrados na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização e seguem o disposto no Contrato de Cessão.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries, o Fundo de Reserva 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 e obrigações fiscais relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas ao depósito de ativos para distribuição e negociação nos ambientes da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias 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.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e a transferência das CCI realizada por meio da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. As CCI representativa dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual foram emitidas as CCI, encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04. A transferência das CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio dos procedimentos da B3, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das CCB, bem como o saldo devedor atualizado das CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI na Conta do

Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido. O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$ 27.610.000,00 (vinte e sete milhões, seiscentos e dez mil reais) (“Preço de Aquisição”), sendo certo que o valor a ser liberado pela Emissora à Devedora, por conta e ordem do Cedente, será o Preço de Aquisição descontadas as retenções realizadas pela Emissora em virtude do Custo Flat, conforme conceituado no Contrato de Cessão e previsto nas CCB, e os valores necessários para composição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, conforme autorizado pelo Cedente e pela Devedora nos termos do Contrato de Cessão (“Preço de Aquisição Líquido”).

2.8.1. A liberação do Preço de Aquisição Líquido à Devedora será feita mediante o cumprimento das Condições Precedentes (conforme definido nas CCB).

2.9. Garantias da Operação.

2.9.1. Garantias Reais. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas pela Devedora as Garantias Reais mencionadas nas Definições deste instrumento.

2.9.1.1. Garantias Reais: De acordo com os termos do Contrato de Cessão, o valor total das Garantias Reais deverá corresponder, a qualquer tempo enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor no mínimo do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, devendo ser respeitado o conceito e as regras da Razão de Garantia prevista nas CCB.

2.9.1.2. Todas as Garantias Reais deverão ser devidamente registradas nos respectivos Oficiais de Registro de Imóveis e/ou cartório de registro de títulos e documento competentes, conforme aplicável, em até 60 (sessenta) dias contados desta data (“Prazo Original”), prorrogáveis automaticamente por igual período em caso de comprovadas exigências formuladas pelos órgãos competentes para o registro dos documentos mencionados acima, e desde que a Devedora esteja comprovadamente atuando para cumprir com referidas exigências (“Prazo Adicional Para Constituição das Garantias”).

2.9.1.3. Caso em qualquer Data de Verificação seja verificado o não cumprimento da Razão de Garantia, a Devedora deverá seguir com o disposto na cláusula 11 das CCB.

2.9.2. Garantia Fidejussória: Os Avalistas, assumem, como Avalistas e principal pagadores, nos termos das CCB, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Aval”).

2.9.3. Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Aquisição ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará

afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição do Fundo de Reserva nos termos da cláusula 3.3 das CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA - 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:

3.1.1. Série INF-225

- (a) **Quantidade de CRI**: 9.203 (nove mil, duzentos e três);
- (b) **Valor Nominal Unitário dos CRI**: R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- (c) **Valor Principal dos CRI**: R\$ 9.203.000,00 (nove milhões, duzentos e três mil reais);
- (d) **Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, pela variação mensal positiva do IPCA/IBGE, conforme disposto na Cláusula 5.1 abaixo;
- (e) **Juros Remuneratórios dos CRI**: sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, incidirão juros correspondentes a 14% a.a. (quatorze por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, o que tiver ocorrido por último, até a data dos seus respectivos pagamentos, exclusive (“Juros Remuneratórios”);
- (f) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização do Valor Principal**: em uma única parcela, na Data de Vencimento Final;
- (g) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios**: serão pagos, mensalmente, nas Datas de Pagamento conforme Cronograma de Pagamento previsto no Anexo II deste Termo de Securitização;
- (h) **Regime Fiduciário**: Sim;
- (i) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira**: B3;
- (j) **Data de Emissão**: 22 de fevereiro de 2021;
- (k) **Local de Emissão**: São Paulo – SP;
- (l) **Data de Vencimento Final**: 21 de fevereiro de 2025;
- (m) **Prazo de vencimento**: 1.460 (um mil, quatrocentos e sessenta) dias a contar da Data de Emissão;
- (n) **Garantia flutuante**: Não há;
- (o) **Garantia fidejussória**: Aval;
- (p) **Garantias Reais**: Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries;
- (q) **Coobrigação da Emissora**: Não há;
- (r) **Carência**: Não há;
- (s) **Subordinação**: Não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios**: 23 de março de 2021;
- (u) **Forma**: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será

reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

3.1.2. Série INF-226

- (a) **Quantidade de CRI:** 9.203 (nove mil, duzentos e três);
- (b) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- (c) **Valor Principal dos CRI:** R\$ 9.203.000,00 (nove milhões, duzentos e três mil reais);
- (d) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, pela variação mensal positiva do IPCA/IBGE, conforme disposto na Cláusula 5.1 abaixo;
- (e) **Juros Remuneratórios dos CRI:** sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, incidirão juros correspondentes a 14% a.a. (quatorze por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, o que tiver ocorrido por último, até a data dos seus respectivos pagamentos, exclusive (“Juros Remuneratórios”);
- (f) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização do Valor Principal:** em uma única parcela, na Data de Vencimento Final;
- (g) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** serão pagos, mensalmente, nas Datas de Pagamento conforme Cronograma de Pagamento previsto no Anexo II deste Termo de Securitização;
- (h) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (i) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (j) **Data de Emissão:** 22 de fevereiro de 2021;
- (k) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (l) **Data de Vencimento Final:** 21 de fevereiro de 2025;
- (m) **Prazo de vencimento:** 1.460 (mil, quatrocentos e sessenta) dias a contar da Data de Emissão;
- (n) **Garantia flutuante:** Não há;
- (o) **Garantia fidejussória:** Aval;
- (p) **Garantias Reais:** Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries;
- (q) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (r) **Carência:** Não há;
- (s) **Subordinação:** Não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios:** 23 de março de 2021;
- (u) **Forma:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

3.1.3. Série INF-227

- (a) **Quantidade de CRI:** 9.204 (nove mil, duzentos e quatro);
- (b) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- (c) **Valor Principal dos CRI:** R\$ 9.204.000,00 (nove milhões, duzentos e quatro mil reais);
- (d) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, pela variação mensal positiva do IPCA/IBGE, conforme disposto na Cláusula 5.1 abaixo;
- (e) **Juros Remuneratórios dos CRI:** sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, incidirão juros correspondentes a 14% a.a. (quatorze por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, o que tiver ocorrido por último, até a data dos seus respectivos pagamentos, exclusive (“Juros Remuneratórios”);
- (f) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização do Valor Principal:** em uma única parcela, na Data de Vencimento Final;
- (g) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** serão pagos, mensalmente, nas Datas de Pagamento conforme Cronograma de Pagamento previsto no Anexo II deste Termo de Securitização;
- (h) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (i) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (j) **Data de Emissão:** 22 de fevereiro de 2021;
- (k) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (l) **Data de Vencimento Final:** 21 de fevereiro de 2025;
- (m) **Prazo de vencimento:** 1.460 (um mil, quatrocentos e sessenta) dias a contar da Data de Emissão;
- (n) **Garantia flutuante:** Não há;
- (o) **Garantia fidejussória:** Aval;
- (p) **Garantias Reais:** Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries;
- (q) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (r) **Carência:** Não há;
- (s) **Subordinação:** Não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios:** 23 de março de 2021;
- (u) **Forma:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** 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 **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste

Termo e no Contrato de Distribuição, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. A Oferta dos CRI será realizada, pela Securitizadora, em conformidade com a Instrução CVM nº 414, Instrução CVM n.º 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476, e, nos termos do parágrafo único, do artigo 4º do *Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas* (“Código ANBIMA”).

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13 (“Investidores Profissionais” ou “Investidor Profissional”, quando individualmente denominado).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, a Securitizadora, para a distribuição dos CRI, 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, a Securitizadora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI até o encerramento da Oferta.

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; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.

3.4. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Instrução CVM nº 539/13 e na Instrução CVM nº 301/99.

3.5. É admitida a subscrição parcial dos CRI, sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora.

3.5.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do mínimo previsto, se houver, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo a Securitizadora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.6.1 abaixo.

3.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Securitizadora, responsável pela distribuição dos CRI, 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 ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.6.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, a Securitizadora deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.6.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.6.3. Caso os CRI não sejam integralmente subscritos, até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir do início da Oferta, a Emissora poderá encerrar a Oferta e cancelar os CRI não subscritos, devendo, para tanto, aditar os Documentos da Operação neste sentido.

3.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539 ("Investidores Qualificados"), e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.7.1. 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 n.º 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

3.8. Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo valor correspondente (i) na Data da Primeira Integralização dos CRI ao Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações posterior à Data da Primeira Integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido de Remuneração, conforme o caso, calculado *pro rata temporis*, desde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI (“Data da Primeira Integralização dos CRI”) até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido deságio no momento da distribuição desde que aplicado a todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data (“Preço de Integralização”). A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Atualização do Saldo Devedor: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do IPCA e acrescido do valor equivalente aos Juros Remuneratórios (conforme abaixo calculado), sendo liquidado conforme o Cronograma de Pagamento.

5.1.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, será atualizado pela variação do IPCA, considerando apenas as variações mensais positivas, aplicada mensalmente, nas Datas de Pagamento dos CRI, calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VN_b \times C$$

Onde:

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

VN_b = Valor Nominal Unitário, na Data da Primeira Integralização dos CRI, ou Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por

último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação mensal do IPCA, considerando apenas as variações mensais positivas, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

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

Onde:

NI_k = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento dos CRI, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de maio, divulgado no mês de junho;

NI_{k-1} = Valor do número Índice do mês anterior ao mês k ;

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

dut = Número de Dias Úteis entre a última (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo dut um número inteiro. Para o primeiro dut , será considerado 20.

5.1.2. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA na Data de Pagamento, será aplicada, em sua substituição, o último IPCA divulgado até a data do cálculo, sendo devida a compensação financeira na próxima Data de Pagamento uma vez ocorrida a divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

5.1.3. Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período (“Novo Índice”).

5.1.4. Tanto o IPCA, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

5.2. Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios referentes serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme acima;

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

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

Onde:

i = 14,0000 (quatorze inteiros);

dup = Conforme acima;

5.3. Prorrogação de Prazo: 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.

5.4. Datas de Pagamento dos CRI: As datas de pagamento dos Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma delas uma "Data de Pagamento dos CRI").

5.5. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI, com exceção da Data de Vencimento Final.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários deverão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado das CCB, conforme previsto nas CCB; **(ii)** caso em qualquer Data de Verificação seja verificado o não cumprimento da Razão de Garantia, devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária parcial conforme definido nas CCB; ou **(iii)** limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, a Emissora poderá realizar uma amortização extraordinária parcial, ou efetuar o resgate antecipado total, com recursos que não sejam objeto da Cessão Fiduciária, mediante pagamento de Prêmio de Amortização Antecipada (conforme definido abaixo) e observados os termos e condições abaixo ("Amortização Extraordinária Facultativa" e "Resgate Antecipado").

6.1.1. A Devedora deverá comunicar à Emissora e ao Agente Fiduciário, sobre a realização de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado com antecedência mínima de 30

(trinta) dias corridos da data pretendida para realização da referida amortização, mediante notificação escrita, para a Emissora indicando, no mínimo: (a) o montante do Valor Principal objeto de Amortização Extraordinária Facultativa (observado o Valor Mínimo de Amortização Extraordinária e incluindo o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa), e (b) a data pretendida para realização da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá coincidir com uma Data de Pagamento. Para tanto a Emissora deverá comunicar a B3 e os titulares dos CRI com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização da referida amortização.

6.1.2. Para fins de realização da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado, a Devedora deverá pagar prêmio de 4% (quatro por cento) flat sobre a parcela do Valor Principal Atualizado a ser amortizada (“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”).

6.2. Destinação dos Recursos Captados com as CCB: Os recursos captados com as CCB serão destinados conforme o disposto na cláusula 2 das CCB.

6.3. Os Relatórios de Destinação, conforme definido nas CCB, deverão descrever os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento das CCB, nos termos das CCB, e deverão estar acompanhados dos documentos comprobatórios aplicáveis, tais como cópias dos contratos e das notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos durante o período imediatamente anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários.

6.4. Mediante o recebimento dos documentos elencados na Cláusula 6.3 acima, bem como dos Documentos Comprobatórios, conforme definido nas CCB, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumidos pela Devedora, sendo que a obrigação de verificação se extinguirá somente quando da comprovação da destinação da totalidade dos recursos decorrentes das CCB pela Devedora.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar 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, no mínimo, as informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº 10/2019/CVM/SIN.

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 até 15 (quinze) 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 do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) dias corridos da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão 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 determina a Instrução CVM n.º 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. As informações disponibilizadas acerca do grupo societário da Emissora deverão abranger, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Emissão; e (b) a não ocorrência e qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito 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.

7.7. 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.

7.8. 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 n.º 2.848/1940, pela Lei n.º 12.846/2013, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) 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; (iii) 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 (iv) 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.

7.9. A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus

documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (iv) 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 pelas CCI, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries e da Alienação Fiduciária de Imóveis prestadas nos termos do Contrato de Cessão;
- (f) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e, em conformidade com opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, exceto pelo disposto no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, 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 no Contrato de Cessão;
- (h) observado o disposto no item “(f)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento 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 representado pelas CCI e/ou a Alienação Fiduciárias de Imóveis e/ou a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) conforme declarado pela Devedora, até a presente data, não existe de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel e às Unidades;
- (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)** 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.

7.9.1. 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.

7.9.2. A Emissora obriga-se, ainda, a prestar e fornecer ao Agente Fiduciário:

- (i)** nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados;
- (ii)** manter a estrita ordem de sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame de empresa de auditoria;
- (iii)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário, relatório mensal nos termos da cláusula 7.2 acima.
- (iv)** manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (v)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;

- (vi) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
- (vii) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e
- (viii) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E 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, as CCI, o Fundo de Reserva, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na 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, as CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, 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, as CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries, o Fundo de Reserva e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado

permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias a contar da respectiva publicação ou em 3 (três) meses a contar do término do exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de cada ano.

8.6. 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. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 31 de dezembro.

8.7. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM n.º 414, a Emissora declara que:

(a) com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) acima 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*).

8.8.1. A Taxa de Administração 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.

8.8.2. 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.

8.9. Guarda das CCB e das CCI: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável de cada CCB. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de uma via da Escritura de Emissão de CCI.

8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização do Aval, da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para Todas as Séries, deverão ser aplicados de acordo com o seguinte:

- (a) Pagamento de eventuais Despesas, incorridas e não pagas na hipótese de não existirem recursos suficientes no Fundo de Despesas;
- (b) Pagamento de eventuais encargos moratórios;
- (c) Recomposição do Fundo de Reserva para que seja atingido o Montante Mínimo do Fundo de Reserva, se for o caso;
- (d) Recomposição do Fundo de Despesas para que seja atingido o Montante Mínimo do Fundo de Despesas, se for o caso;
- (e) Pagamento dos Juros Remuneratórios;
- (f) Pagamento dos Tributos da Receita, conforme definição prevista na cláusula 3.3.1 da CCB; e
- (g) Amortização Extraordinária Compulsória do Valor Principal Atualizado, conforme aplicável, observando o Valor Mínimo de Amortização Extraordinária.

8.10.1. Caso em qualquer uma das Datas de Pagamento, o montante de recursos depositados na Conta Centralizadora seja insuficiente para pagamento dos Juros Remuneratórios, a Emissora deverá transferir recursos próprios para a Conta Centralizadora em montante suficiente para efetuar a quitação do valor integral dos Juros Remuneratórios devidos em qualquer Data de Pagamento. A Securitizadora informará à Devedora, com 01 (um) Dia Útil de antecedência da Data de Pagamento, o valor total que a Devedora deverá pagar à Securitizadora para cumprimento da obrigação prevista nesta cláusula.

8.10.2. Caso na Data de Vencimento da CCB, o montante de recursos depositados na Conta Centralizadora seja insuficiente para pagamento da totalidade do Saldo Devedor, a Devedora deverá transferir recursos próprios para a Conta Centralizadora em montante suficiente para efetuar a quitação do valor integral do Saldo Devedor. A Securitizadora informará à Devedora, com 01 (um) Dia Útil de antecedência da Data de Vencimento da CCB, o valor total que a Devedora deverá pagar à Securitizadora para cumprimento da obrigação prevista nesta cláusula.

8.10.3. Qualquer recebimento de pagamentos devidos pela Devedora fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma a data original de vencimento de cada parcela ou as demais cláusulas e condições da CCB, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

8.11. 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.

8.12. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aplicados nos termos previstos na Cláusula 8.12 abaixo. 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.

8.13. Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes e não liberados à Devedora, em títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Autorizados"). Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Autorizados integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer tributos. 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.

CLÁUSULA NONA - 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 Instrução CVM nº 583;
- (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 da Instrução CVM 583, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;

(d) 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;

(e) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM nº 583, 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 VI, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(g) 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, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias, isto é, da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, conforme aplicável, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, a Securitizadora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SER nº 02/2019. Por fim, segundo convencionados pelas partes no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e na Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries, o Imóvel e os Imóveis Garantia poderão ser, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para Todas as Séries, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros, conforme fatores de risco.

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, 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, a Emissora, a Devedora e os Avalistas a reforçar as Garantias dadas, 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)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 abaixo;
- (i)** 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;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** 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;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como a realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (m)** comunicar os Titulares dos CRI, eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Principal dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando, no relatório anual, os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) 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;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) verificar, semestralmente, conforme relatório a ser encaminhado pela Devedora, a regular destinação dos recursos oriundos das CCB, conforme previsto nas CCB e no Contrato de Cessão;
- (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 o previsto no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16;
- (w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujo 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 do CRI.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e desta Escritura de Emissão, correspondentes a: (i) parcela única no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) referente à destinação futura dos recursos das CCB, devida no 5º (quinto) dia útil

contado da integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil contado da liquidação dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Emissora, com recursos havidos na conta do Patrimônio Separado, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação não tenha liquidação financeira por investidores interessados, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”.

9.5. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta aplicação da destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 01/2020 SRE, no qual em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da devedora e agente fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos 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.

9.6. As parcelas citadas acima serão reajustadas 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.

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

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

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

9.10. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

9.11. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha

comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos nesta Escritura de Emissão a partir da Data de Emissão das Debêntures e proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- i. publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- ii. despesas com conferências e contatos telefônicos;
- iii. obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; e
- iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- v. Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização;
- vi. Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações;
- vii. Hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e
- viii. Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 01/2020 SRE.

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

9.13. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas 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 Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito

do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

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

9.16. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, 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 eleito o novo agente fiduciário.

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

9.16.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.16 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

9.17. 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 acima.

9.18. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:

O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.16 e da Cláusula 9.17 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.19. Substituição: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.20. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

9.20.1. Juntamente com a comunicação do item 9.20, acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Instrução CVM nº 583.

9.21. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.22. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criem 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, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

9.23. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, bem como o previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

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

9.25. 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.

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes abaixo, e na Lei nº 9.514/97

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando deverá ser indicada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, a remuneração última do prestador de serviço indicado, 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, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo, ou não, conforme deliberação:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que a mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da verificação da mora ou do inadimplemento, sendo certo que a liquidação do Patrimônio Separado dependerá de decisão da Assembleia Geral de Titulares de CRI nesse sentido; ou

(c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de constatação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido. Tal hipótese só será aplicável caso a Emissora tenha recepcionado recursos da Devedora.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer Evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente

Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.4.2. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA ONZE – 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 pelo **(i)** Agente Fiduciário, **(ii)** pela Emissora, ou **(iii)** 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 3 (três) vezes em jornal de grande circulação da sede da Emissora, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI 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 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação.

11.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

11.6. 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, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes 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.

11.7. 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 eles manifestados, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.9. 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.

11.10. 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.

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

11.12. Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

11.13. 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.

11.14. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Agente Fiduciário; **(ii)** ao Diretor da Emissora; ou **(iii)** ao Titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

11.15. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação e, em segunda convocação, por maioria absoluta dos Titulares de CRI em circulação presentes.

11.15.1. 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: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização do Valor Principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Principal; **(iii)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nas CCB; **(vi)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das

Assembleias de Titulares de CRI; **(vii)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e/ou **(viii)** deliberação pelo não vencimento antecipado em relação a um inadimplemento da Devedora (conforme descritos nas CCB), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação.

11.16. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, 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.

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

11.18. 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.

11.19. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

11.20. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na ICVM 625 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas 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 a esta, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 2.750,00 (dois mil e setecentos e cinquenta reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

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 o Imóvel ou sobre os Imóveis Garantia, poderá a Securitizadora 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 Securitizadora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.15 acima.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil

independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, 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 adiantadas pelos Titulares dos CRI, caso não haja disponibilidade de recurso no Patrimônio Separado. 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 judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, 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, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

(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) as despesas previstas na Cláusula 9.4 acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão;

(h) as despesas incorridas pela Emissora e pela Instituição Custodiante com o depósito, uso, registro e custódia das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

(i) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;

(j) as despesas pela prestação de serviços do Servicer com a administração dos Direitos Creditórios;

(k) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(l) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se 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 mencionadas na Cláusula 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são 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 acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e abaixo; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 abaixo.

12.4.1. 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.

12.5. 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.

12.5.1. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, 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.

CLÁUSULA TREZE – 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 de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/ 2004.

13.1.2. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

13.1.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

(a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:

i. até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);

ii. de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);

iii. de 361 a 720 dias, 17,5% (dezesete vírgula cinco por cento); e

iv. acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).

(b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica “IRPJ”) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e

(c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei 9.718/1998, com a redação dada pela Lei 12.973/2014, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei 11.941/2009) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto 8.426/2015).

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

13.1.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos

e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

13.1.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

13.1.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

(a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);

(b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e

(c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

13.1.7. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/TVM") incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

CLÁUSULA QUATORZE - 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.

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo V a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92,
São Paulo, SP - CEP 01451-000

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto/ Gerência de BackOffice

e-mail: monitoramento@habitasec.com.br; mrvalle@habitasec.com.br;

Tel.: +55 (11) 3074-4900

Para o Agente Fiduciário

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo – SP

At.: Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira / Caroline Tsuchiya

Telefone: (11) 3030-7177

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

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Sempre que possível os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. 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 poderá 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 da Alienação Fiduciária de Imóveis 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 de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia 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) 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.

(g) 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 suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

(h) 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.

(i) 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.

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) 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.

(n) 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.

(o) Risco em Função da Dispensa de Registro e da Oferta: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI distribuídos nos termos da Instrução CVM 476 estão sujeitos à restrições de negociação, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições.

(p) Riscos dos Créditos Imobiliários e Garantias: O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, primariamente pela Devedora e, no inadimplemento desta, do adimplemento dos Avalistas, conforme aplicável, e da execução das demais garantias.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, e no seu inadimplemento, do pagamento pelos Avalistas, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como da execução das demais garantias.

Assim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá ou terá que iniciar a execução judicial da Devedora, ou execução judicial e extrajudicial dos Avalistas, conforme aplicável, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas, bem como a execução das demais garantias.

Mesmo que após a condução da auditoria jurídica e análise dos balancetes e demonstrações financeiras da Devedora, caso a Emissora conclua que essas possuem patrimônio suficiente para arcar com as Obrigações Garantidas, não é possível afirmar a inexistência de fatos supervenientes, decorrentes de eventos macroeconômicos, dos negócios da Devedora, assim como quaisquer eventos aleatórios, que venham a afetar

a capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Avalistas, resultando no inadimplemento dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das garantias a eles vinculadas serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca da Devedora (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de optar pelo investimento dos CRI.

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

(r) 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 12.4 desse Termo de Securitização.

(s) 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.

(t) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas ao Imóvel, aos Imóveis Garantia e à Devedora, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou

administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Imóvel ou aos Imóveis Garantia, ou aos antigos proprietários do Imóvel e/ou dos Imóveis Garantia, caso e conforme aplicável. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, o Imóvel e os Imóveis Garantia, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(u) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária e das Garantias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel e das Unidades objeto das Alienações Fiduciárias de 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. Ainda, na data de assinatura deste Termo de Securitização, existe ônus real (hipoteca) em relação a um dos Outros Imóveis, outorgada em favor de terceiros.

(v) Risco de Eficácia da Alienação Fiduciária: A Alienação Fiduciária de Imóveis outorgada em garantia das Obrigações Garantidas poderá ter a eficácia de sua execução diminuída ou mesmo desconstituída, nos termos da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça – STJ, em relação às unidades garantias alienadas a terceiros que estejam adimplentes para com suas obrigações contratuais.

(w) Risco de não formalização das garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para 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.

(x) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado,

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

(y) Risco de Ausência de Responsabilidade da Cedente quanto aos litígios judiciais decorrentes da emissão dos CRI: A Cedente, em nenhuma hipótese será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos as demandas ou processos judiciais relacionadas à cessão dos Créditos Imobiliários, aos Créditos Imobiliários, as CCB ou, ainda, à constituição das garantias descritas nos Documentos da Operação, ficando convencionado a Securitizadora o dever de conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, substituindo a Cedente no caso das ações terem sido intentadas contra este.

(z) Risco de concentração na Devedora: Os créditos objeto das CCB serão concentrados apenas na Devedora. A ausência de diversificação da Devedora traz risco para os investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos CRI. O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora.

(aa) Aval de pessoas físicas: As CCB contam com aval constituído por pessoas físicas. No caso de morte de um desses avalistas, as CCB poderão ficar sem tal garantia.

(bb) Risco por efeitos da Pandemia por COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão, dificultando também o mercado secundário destes títulos. Em outros termos, pode haver necessidade de tomada de medidas delicadas diante da conjuntura econômica atual para que se concretize a compra dos créditos imobiliários em questão. Assim sendo, por mais que as práticas de governança tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram

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

(cc) 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.

CLAUSULA DEZOITO – 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 as partes por si e seus sucessores.

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5. 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.

18.6. 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.

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Os CRI objeto desta emissão serão objeto de análise de classificação de risco, devendo a Devedora manter contratada durante toda a vigência dos CRI, agência de classificação de risco para a atualização da classificação de risco (rating) dos CRI, cujo relatório de classificação de risco ser atualizado anualmente e entregue à Securitizadora a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7º, parágrafo 7º, da Instrução CVM 414.

CLÁUSULA VINTE – FORO

20.1. Foro: As partes 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.

20.2. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

20.3. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, por meio da emissão do certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

Em testemunho do que, as Partes assinam este contrato por meio de certificado digital, nos termos do art. 10, parágrafo 1º, da MP 22002/2001, perante as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo/SP, 22 de fevereiro de 2021.

(Assinaturas na próxima página)

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 225ª, 226ª e 227ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

Nome:

RG nº:

RG nº:

CPF/ME nº:

CPF/ME nº:

ANEXO I
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 225ª, 226ª E 227ª SÉRIES DA
1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE FEVEREIRO DE 2021.

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:		
SÉRIES	LIFE	NÚMERO	225	São Paulo/SP	22/02/2021
1. CREDOR					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894					
COMPLEMENTO: 9º andar	Conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP
2. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: SPE INFINITA LIFE.CO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.					
CNPJ: nº 23.399.336/0001-74					
ENDEREÇO: Avenida Carlos Gomes, nº 1340, Bairro Auxiliadora, CEP 90480-001.					
COMPLEMENTO	Conjunto 802	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS
3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020.					
COMPLEMENTO	4º Andar.	CIDADE	São Paulo	UF	SP
4. GARANTIAS - Não há					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ R\$ 9.203.000,00 (nove milhões, duzentos e três mil reais).					
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº INF-225					
DESCRIÇÃO: Emitida pela Devedora em 22 de fevereiro de 2021 (" <u>Data da Constituição do Crédito</u> "), por meio da qual o Credor concedeu um financiamento imobiliário à Devedora no valor total de R\$ 9.203.000,00 (nove milhões, duzentos e três mil reais) para o desenvolvimento e construção do Empreendimento Alvo, na forma da CCB INF-225.					
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: Conforme descrito na CCB INF-225.					
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO			22/03/2021		
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL			20/02/2025		
6.3 VALOR PRINCIPAL			R\$ 9.203.000,00 (nove milhões, duzentos e três mil reais).		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA			Atualizado monetariamente segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (" <u>IPCA</u> "), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a partir da Data da Primeira		

	Integralização dos CRI até a Data de Vencimento.
6.5 JUROS	Sobre o Valor Principal Atualizado, incidirão os juros, correspondentes a um percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido abaixo, equivalente a 14% a.a. (quatorze por cento ao ano) (“Juros Remuneratórios”), incidentes desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, o que tiver ocorrido por último, até a data dos seus respectivos pagamentos, inclusive.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela anexa à CCB INF-225.
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.8 ENCARGOS	(I) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o saldo do Valor Principal da CCB apurado na data efetiva de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “(i)” acima; e (iii) multa de 2% (dois por cento) não indenizatória sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:		
SÉRIES	LIFE	NÚMERO				
			226	São Paulo/SP		22/02/2021
1. CREDOR						
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.						
CNPJ: 09.304.427/0001-58						
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894						
COMPLEMENTO: 9º andar		Conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP
2. DEVEDORA						
RAZÃO SOCIAL: SPE INFINITA LIFE.CO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.						
CNPJ: nº 23.399.336/0001-74						
ENDEREÇO: Avenida Carlos Gomes, nº 1340, Bairro Auxiliadora, CEP 90480-001.						
COMPLEMENTO		Conjunto 802	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS
3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.						
CNPJ: 22.610.500/0001-88						

ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020.					
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP
4. GARANTIAS - Não há					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 9.203.000,00 (nove milhões, duzentos e três mil reais).					
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº INF-226.					
DESCRIÇÃO: Emitida pela Devedora em 22 de fevereiro de 2021 (" <u>Data da Constituição do Crédito</u> "), por meio da qual o Credor concedeu um financiamento imobiliário à Devedora no valor total de R\$ 9.203.000,00 (nove milhões, duzentos e três mil reais) para o desenvolvimento e construção do Empreendimento Alvo, na forma da CCB INF-226.					
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: Conforme descrito na CCB INF-226.					
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO		22/03/2021			
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		20/02/2025			
6.3 VALOR PRINCIPAL		R\$ 9.203.000,00 (nove milhões, duzentos e três mil reais).			
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Atualizado monetariamente segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até a Data de Vencimento.			
6.5 JUROS		Sobre o Valor Principal Atualizado, incidirão os juros, correspondentes a um percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido abaixo, equivalente a 14% a.a. (quatorze por cento ao ano) ("Juros Remuneratórios"), incidentes desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, o que tiver ocorrido por último, até a data dos seus respectivos pagamentos, inclusive.			
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		Conforme tabela anexa à CCB INF-226.			
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo/SP			
6.8 ENCARGOS		(I) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o saldo do Valor Principal da CCB apurado na data efetiva de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea "(i)" acima; e (iii) multa de 2% (dois por cento) não indenizatória sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.			

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIES	LIFE	NÚMERO	227	São Paulo/SP	22/02/2021	
1. CREDOR						
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.						
CNPJ: 09.304.427/0001-58						
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894						
COMPLEMENTO: 9º andar		Conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP
2. DEVEDORA						
RAZÃO SOCIAL: SPE INFINITA LIFE.CO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.						
CNPJ: nº 23.399.336/0001-74						
ENDEREÇO: Avenida Carlos Gomes, nº 1340, Bairro Auxiliadora, CEP 90480-001.						
COMPLEMENTO		Conjunto 802	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS
3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.						
CNPJ: 22.610.500/0001-88						
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020.						
COMPLEMENTO		4º Andar.	CIDADE	São Paulo	UF	SP
4. GARANTIAS - Não há						
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 9.204.000,00 (nove milhões, duzentos e quatro mil reais).						
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº INF-227						
DESCRIÇÃO: Emitida pela Devedora em 22 de fevereiro de 2021 (" <u>Data da Constituição do Crédito</u> "), por meio da qual o Credor concedeu um financiamento imobiliário à Devedora no valor total de R\$ 9.204.000,00 (nove milhões, duzentos e quatro mil reais) para o desenvolvimento e construção do Empreendimento Alvo, na forma da CCB INF-227.						
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: Conforme descrito na CCB INF-227.						
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO						
6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO			22/03/2021			
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL			20/02/2025			
6.3 VALOR PRINCIPAL			R\$ 9.204.000,00 (nove milhões, duzentos e quatro mil reais).			
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA			Atualizado monetariamente segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (" <u>IPCA</u> "), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até a Data de Vencimento.			
6.5 JUROS			Sobre o Valor Principal Atualizado, incidirão os juros, correspondentes a um percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido abaixo, equivalente a 14% a.a. (quatorze por cento ao ano) (" <u>Juros Remuneratórios</u> "), incidentes desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da			

	Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, o que tiver ocorrido por último, até a data dos seus respectivos pagamentos, inclusive.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela anexa à CCB INF-227.
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.8 ENCARGOS	(I) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o saldo do Valor Principal da CCB apurado na data efetiva de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “(i)” acima; e (iii) multa de 2% (dois por cento) não indenizatória sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 225ª, 226ª E 227ª SÉRIES DA
1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE FEVEREIRO DE 2021.

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Série 225

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 225ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 225ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	22/02/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00		
1	23/03/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/04/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	21/05/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	22/06/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/07/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/08/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	21/09/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/10/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/11/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	21/12/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	21/01/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	22/02/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	22/03/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	22/04/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	23/05/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	21/06/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	21/07/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	23/08/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	21/09/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	21/10/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	22/11/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/12/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	23/01/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	23/02/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	21/03/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	24/04/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	23/05/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/06/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	21/07/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	22/08/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/09/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	23/10/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	21/11/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

34	21/12/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	23/01/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	21/02/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/03/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	23/04/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	21/05/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	21/06/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	23/07/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	21/08/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	23/09/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	22/10/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/11/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	23/12/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	21/01/2025	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	21/02/2025	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

Série 226

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 226ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 226ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	22/02/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00		
1	23/03/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/04/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	21/05/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	22/06/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/07/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/08/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	21/09/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/10/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/11/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	21/12/2021	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	21/01/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	22/02/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	22/03/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	22/04/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	23/05/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	21/06/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	21/07/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	23/08/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	21/09/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	21/10/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	22/11/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/12/2022	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	23/01/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	23/02/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	21/03/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

26	24/04/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	23/05/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/06/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	21/07/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	22/08/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/09/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	23/10/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	21/11/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	21/12/2023	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	23/01/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	21/02/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/03/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	23/04/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	21/05/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	21/06/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	23/07/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	21/08/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	23/09/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	22/10/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/11/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	23/12/2024	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	21/01/2025	R\$9.203.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	21/02/2025	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

Série 227

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 227ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 227ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	22/02/2021	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00		
1	23/03/2021	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/04/2021	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	21/05/2021	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	22/06/2021	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/07/2021	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/08/2021	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	21/09/2021	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/10/2021	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/11/2021	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	21/12/2021	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	21/01/2022	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	22/02/2022	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	22/03/2022	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	22/04/2022	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	23/05/2022	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	21/06/2022	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	21/07/2022	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

18	23/08/2022	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	21/09/2022	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	21/10/2022	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	22/11/2022	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/12/2022	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	23/01/2023	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	23/02/2023	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	21/03/2023	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	24/04/2023	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	23/05/2023	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/06/2023	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	21/07/2023	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	22/08/2023	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/09/2023	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	23/10/2023	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	21/11/2023	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	21/12/2023	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	23/01/2024	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	21/02/2024	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/03/2024	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	23/04/2024	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	21/05/2024	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	21/06/2024	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	23/07/2024	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	21/08/2024	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	23/09/2024	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	22/10/2024	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/11/2024	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	23/12/2024	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	21/01/2025	R\$9.204.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	21/02/2025	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 225ª, 226ª E 227ª SÉRIES DA
1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE FEVEREIRO DE 2021.

Declaração da Emissora e responsável pela Distribuição prevista no Item 15 do Anexo III da Instrução CVM Nº 414

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("**CNPJ/ME**") sob o n.º 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente "**Emissora**"), na qualidade de emissora e distribuidora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 225ª, 226ª e 227ª Séries da 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, 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, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, 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 e que é responsável pela distribuição dos CRI nos termos da regulamentação aplicável.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2021.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 225ª, 226ª E 227ª SÉRIES DA
1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE FEVEREIRO 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, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 225ª, 226ª e 227ª Séries da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, esta última também responsável pela distribuição dos CRI, 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.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 225ª, 226ª E 227ª SÉRIES DA
1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE FEVEREIRO DE 2021.

Declaração da Instituição Custodiante

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, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante dos Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças – Séries INF-225/226/227 ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio dos quais foram emitidas 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, 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 225ª, 226ª e 227ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Habitasec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, 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 22 de fevereiro de 2021 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, 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 ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 225ª, 226ª E 227ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE FEVEREIRO 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	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	31.250.000,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	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.	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.	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 Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA	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 Creditorios, Fundo

	S.A.										
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	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 Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	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.	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 Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	65.000.000,00	65.000	CDI + 2,00 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	
CRI	HABITASEC	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,

	SECURITIZADORA S.A.										Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	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 Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2021	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	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.	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2021	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel,

	SECURITIZADORA S.A.										Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	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 Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,90 %	1	156	01/07/2019	01/07/2023	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,51 %	1	157	01/07/2019	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2019	29/11/2023	LONGITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	398.901.000,00	398.901	15000%	1	174	17/12/2019	27/12/2024	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/2019	21/12/2024	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2020	25/01/2023	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	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.	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	VIC REC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo

	S.A.										
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA- EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	76.000.000,00	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	10.300.000,00	10.300	IPCA + 14,00 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,50 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,50 %	1	128	17/12/2020	25/10/2027	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	33.611.000,00	33.611	IPCA + 7,85 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação

	SECURITIZADORA S.A.								REBOUÇAS		Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	223	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CCB	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	224	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel

ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 225ª, 226ª e 227ª SÉRIES DA
1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE FEVEREIRO 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, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020.
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato na forma da sua documentação societária Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga, inscrita no CPF/MF nº 009.635.843-24 e portadora do RG nº 015461802000-3 SSP/MA.

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª.
Números das Séries: 225ª, 226ª e 227ª.
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: até 27.610 (vinte e sete mil, seiscentos e dez).
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VIII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 225ª, 226ª E 227ª SÉRIES DA
1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE FEVEREIRO DE 2021.

Cronograma Indicativo de Utilização e Destinação de Recursos

Mês	Custos a incorrer	% evolução mensal	% evolução acumulada
fev/21	-	0,00%	0,00%
mar/21	-	0,00%	0,00%
abr/21	528.054	2,34%	2,34%
mai/21	895.399	3,96%	6,30%
jun/21	937.889	4,15%	10,45%
jul/21	960.815	4,25%	14,70%
ago/21	979.460	4,33%	19,03%
set/21	967.163	4,28%	23,31%
out/21	1.072.729	4,75%	28,06%
nov/21	1.143.254	5,06%	33,12%
dez/21	1.164.947	5,15%	38,27%
jan/22	1.083.377	4,79%	43,07%
fev/22	1.048.613	4,64%	47,71%
mar/22	1.065.647	4,72%	52,42%
abr/22	1.194.010	5,28%	57,70%
mai/22	1.141.011	5,05%	62,75%
jun/22	1.270.448	5,62%	68,37%
jul/22	1.274.638	5,64%	74,01%
ago/22	1.228.240	5,43%	79,45%
set/22	1.248.444	5,52%	84,97%
out/22	930.738	4,12%	89,09%
nov/22	1.142.869	5,06%	94,15%
dez/22	997.482	4,41%	98,56%
jan/23	325.016	1,44%	100,00%