
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA
259ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



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

São Paulo, 21 de junho de 2021

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA259ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Securitizadora” ou “Emissora”; e

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”;

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 259ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização” ou “Termo”), de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriores (“Lei nº 9.514/97”), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e alterações posteriores (“Instrução CVM nº 414”) e a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e alterações posteriores (“Instrução CVM nº 476”), conforme os termos e condições a seguir descritos:

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

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

<u>“Afiliadas”:</u>	possui definição na Cláusula 6.1. (d);
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária dos Imóveis constituída pela Cedente em favor da Emissora, por meio da qual a Cedente transfere à Emissora, propriedade fiduciária dos Imóveis, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e que, após o pagamento do Valor de Cessão (conforme previsto no Contrato de Cessão), se encontrarão livres e desembaraçados de qualquer ônus ou gravame. Caso, no prazo de até 30 (trinta) dias contados dessa data, ocorra a apresentação pela Cedente (fiduciante) à Securitizadora (fiduciária), com cópia ao Agente Fiduciário, de laudo de avaliação atualizado dos Imóveis, expedido pela Prime Yield Avaliação Patrimonial Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 13.405.833/0001-84, o valor atualizado de avaliação será refletido por meio de aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária, dispensando-se, para isso, a realização de assembleia geral de titulares de CRI;
<u>“Atualização Monetária”:</u>	a atualização monetária do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, estabelecidos na Cláusula 3.1. (f), abaixo;
<u>“Autoridade”:</u>	significa qualquer Pessoa, entidade ou órgão (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público, e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros;
<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;
<u>“B3”:</u>	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça

Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;

“Boletins de Subscrição”: os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo;

“CCI”: as 40 (quarenta) Cédulas de Crédito Imobiliário, todas sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários Lastro, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI firmada em 21 de junho de 2021, descritas no Anexo I a este Termo;

“Cedente”: **JPS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Itabuna, Estado da Bahia, na Avenida Aziz Maron, s/n, sobreloja, loja 101 do Jequitibá Plaza Shopping, Góes Calmon, CEP 45605-415, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.829.666/0001-70;

“Cessão Fiduciária de Recebíveis”: em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a cessão fiduciária dos Recebíveis, titulados e/ou que venham a ser titulados pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

“Cessionária” ou “Emissora”: a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Condição Resolutiva da Cessão”: possui definição constante na Cláusula 1.4.5 do Contrato de Cessão;

“Condições Precedentes para Liberação do Valor da Cessão”: o pagamento do Valor da Cessão será realizado pela Emissora com os recursos decorrentes da integralização dos CRI à Cedente, apenas após o cumprimento cumulativo e integral de todas as condições precedentes a seguir descritas:

(i) celebração de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas Partes;

(ii) apresentação do registro do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das localidades das sedes das respectivas Partes;

(iii) apresentação à Emissora de cópia simples da ata de reunião de sócios da Cedente autorizando (1) a realização da Operação; e (2) a constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis; devidamente protocolada na Junta Comercial do Estado da Bahia (“JUCEB”);

(iv) conclusão do levantamento de informações e do processo de *due diligence* jurídica da Operação, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Emissora e do assessor legal, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações desta natureza;

(v) encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação pela Emissora, da redação final da opinião legal assinada eletronicamente;

(vi) integralização parcial dos CRI no montante de R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais);

(vii) que, na data do pagamento do Valor da Cessão, todas as declarações feitas pela Cedente e pelas Fiadoras constantes dos Documentos da Operação mantenham-se verdadeiras, corretas, suficientes e consistentes, salvo se eventual inveracidade, incorreção, insuficiência ou inconsistência não gerar efeito material adverso para a Emissora o que será ratificado por meio de declaração específica apresentada pela Cedente e pelas Fiadoras à Emissora; e

(viii) recebimento pela Emissora de cópia assinada de todos os Documentos da Operação;

“Conta Movimento”: a conta corrente nº 1094-4, agência 3792 do Banco Caixa Econômica Federal S.A, de titularidade da Cedente.

“Conta do Patrimônio Separado”: a conta corrente nº 12613-1, agência nº 7307, do Banco 341 - **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários Lastro e os Recebíveis, conforme o caso, serão recebidos para pagamento dos CRI;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”: “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia Outras Avenças*”, celebrado em 21 de junho de 2021, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis;

<u>“Contrato de Cessão”</u>	<i>“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, firmado em 21 de junho de 2021, entre a Cedente, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários Lastro, a Emissora, na qualidade de cessionária, e as Fiadoras;</i>
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u> :	<i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 21 de junho de 2021, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis;</i>
<u>“Contratos de Locação Atuais”</u> :	<i>“Instrumento Particular de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais e Outras Avenças”, celebrados entre a Cedente e os respectivos Locatários das Unidades, nos termos dos referidos documentos;</i>
<u>“Contrato de Locação Complementar”</u> :	<i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis para Fins Não Residenciais e outras Avenças”, para locação complementar das Unidades com Condição Suspensiva, celebrado entre a Cedente e a Locatária;</i>
<u>“Contratos de Garantia”</u> :	quando mencionado em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“Contratos de Locação”</u> :	os Contratos de Locação Atuais e o Contrato de Locação Complementar, quando mencionados em conjunto;
<u>“Coobrigação”</u> :	a coobrigação da Cedente no âmbito do Contrato de Cessão;
<u>“Coordenador Líder”</u> :	Habitasec Securitizadora S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	em decorrência da celebração dos Contratos de Locação, os Locatários obrigaram-se, inclusive, mas não exclusivamente, ao pagamento à Cedente (i) dos alugueis mínimos pactuados nos respectivos Contratos de Locação; (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Locatários em virtude dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, penalidades,

	indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação; e (iii) os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Complementar;
<u>“Créditos Imobiliários Lastro”:</u>	Créditos Imobiliários oriundos de determinados Contratos de Locação de Unidades Lastro e representados pelas CCI, dispostos no Anexo I deste Termo;
<u>“CRI”:</u>	os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 259ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, títulos de crédito nominativos e escriturais, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414;
<u>“CRI em Circulação”:</u>	a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Cedente eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Cedente, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, Fiadoras ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;
<u>“CVM”:</u>	a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão dos CRI”:</u>	21 de junho de 2021;
<u>“Data da Primeira Integralização”:</u>	data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
<u>“Data de Integralização”:</u>	possui definição constante na Cláusula 4.1.1.
<u>“Data de Vencimento Final dos CRI”:</u>	15 de junho de 2036;
<u>“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:</u>	(i) significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado na República Federativa do Brasil;
<u>“Documentos da Operação”:</u>	os seguintes documentos: (i) os Contratos de Locação relacionados aos Créditos Imobiliários Lastro e aos Recebíveis; (ii) o Contrato de Cessão;

	(iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o Termo de Securitização; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; bem como (viii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação e que venham a ser celebrados, quando mencionados em conjunto;
<u>“Emissão”</u> :	259ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
<u>“Empreendimento”</u> :	o Jequitibá Plaza Shopping, conforme descrito e caracterizado no Anexo II deste instrumento;
<u>“Escritura de Emissão”</u> :	<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
<u>“Escriturador”</u> :	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;
<u>“Eventos de Recompra Compulsória”</u> :	possui definição na Cláusula 6.1.
<u>“Fiadoras”</u> :	Alexandra Sousa Chaves Vélez, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 04.038.676-73 SSP/BA, inscrita no CPF/ME sob o nº 658.614.935-53, residente e domiciliada na Rua Plínio Moscoso, 1274, Apto. 301, Ed. Marina Messina, Jardim Apipema, Salvador, Bahia, CEP 40157-215 e Mariane Kislansky Regueira Alves Chaves, brasileira, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 05.670.369-44 SSP-BA, inscrita no CPF/ME sob o nº 884.651.015-15, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Manoel Sousa Chaves Neto, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 04.038.675-92 SSP/BA, inscrito no CPF/ME sob o nº 658.741.615-20, ambos residentes e domiciliados na Avenida Princesa Leopoldina, 644, Apto. 2301, Barra Avenida, Salvador, Bahia, CEP 40150-080;
<u>“Fiança”</u> :	a garantia fidejussória, na forma de fiança, prestada pelas Fiadoras no âmbito do Contrato de Cessão;

“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Constituído nos termos da Cláusula 8.7;
“ <u>Garantias</u> ”:	quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação;
“ <u>IGP-DI/FGV</u> ”:	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV;
“ <u>IGPM/FGV</u> ”:	Índice Geral de Preços – Mercado – IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV;
“ <u>IOF</u> ”:	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>INSS</u> ”:	Instituto Nacional do Seguro Social;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IPE</u> ”:	possui definição constante na Cláusula 15.2.
“ <u>Imóveis</u> ”:	2 (dois) imóveis (i) um com 7.225,12 m ² de área de terreno, registrado sob a matrícula nº 12.834 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itabuna/BA, localizado na cidade de Itabuna, estado da Bahia, na Rua Rio Pardo, bairro Góes Calmon; e (ii) outro com 22.872,92m ² de área de terreno, registrado sob a matrícula nº 10.168 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itabuna/BA, localizado na cidade de Itabuna, estado da Bahia, na Rua Jequitibá, S/N, Terreno Jardim União;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ” e “ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Instrução CVM nº 409</u> ”:	a Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”:	a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta

	pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:	a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
“ <u>Investidor(es)</u> ” ou “ <u>Titular(es) dos CRI</u> ”:	os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A., realizados e liquidados unicamente na Conta do Patrimônio Separado;
“ <u>JUCEB</u> ”:	Junta Comercial do Estado da Bahia;
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	os juros remuneratórios dos CRI, estabelecidos no item 3.1 (h), abaixo;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 9.307/96</u> ”:	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, <i>inter alia</i> , sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;

“Limite Mínimo do Fundo de Reserva”:

conforme definição constante da Cláusula 8.7;

“Locatária”:

a **SORAIA ALMEIDA SOUZA 34952632504**, empresária individual, localizada na Cidade de Itabuna, Estado da Bahia, Rua Joaquim José Ribeiro, 758, Centro, CEP 45.600-280, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.655.323/0001-93, no âmbito do Contrato de Locação Complementar;

“Locatários Atuais”:

os respectivos locatários das Unidades, no âmbito dos Contratos de Locação Atuais;

“Locatários”:

os Locatários Atuais e a Locatária, quando mencionados em conjunto;

“Norma”:

qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

“Obrigações Garantidas”:

em garantia do pagamento e cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente por força do Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento: (i) do valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários Lastro até a data do efetivo pagamento da recompra compulsória dos Créditos Imobiliários Lastro remunerado pelos juros remuneratórios (“Recompra Compulsória”) e acrescido do valor das parcelas em atraso, se existirem, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos no presente instrumento, além da incidência de multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, conforme cálculo previsto na Cláusula 5.4.1 do Contrato de Cessão (“Valor de Recompra Facultativa”), e (ii) da Coobrigação, em conjunto com os Locatários, para cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Locatários por força dos Contratos de Locação das respectivas Unidades Lastro, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos

	Créditos Imobiliários Lastro, incluindo, em razão deste instrumento, as despesas do patrimônio separado dos CRI;
<u>“Oferta Restrita”</u> :	a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476;
<u>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</u> :	a ordem de prioridade na aplicação dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro e/ou da excussão das Garantias, conforme o caso, nos termos da Cláusula 8.8;
<u>“Operação”</u> :	é a emissão dos CRI, objeto deste Termo de Securitização, com lastro nas CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários Lastro;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários Lastro, representados pelas CCI, pelas Garantias, e pela Conta do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado <u>não</u> se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“Prazo de Colocação”</u> :	a colocação dos CRI deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados a partir da Data de Emissão dos CRI, podendo ser encerrada quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora;
<u>“Preço de Integralização”</u> :	possui definição constante na Cláusula 4.1;
<u>“Recebíveis Locação”</u> :	créditos Imobiliários que não os Créditos Imobiliários Lastro, assim entendidos certos Créditos Imobiliários que não figuram como objeto do Contrato de Cessão, incluindo todo e qualquer direito creditório presente, futuro, principal e acessório, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante em decorrência da exploração econômica de certas Unidades que não as Unidades Lastro (<u>“Unidades da Cessão Fiduciária”</u>), conforme identificados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, o que inclui, mas não se limita a, principal, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e

demaís encargos contratuais e legais, decorrentes da locação ou sublocação das Unidades da Cessão Fiduciária, nos termos dos respectivos Contratos de Locação celebrados ou a serem celebrados com os respectivos locatários, e/ou da exploração comercial das áreas comuns, se e quando houver a exploração onerosa destas áreas, excluindo os respectivos estacionamento, e/ou das indenizações por sinistros ou relativas a desapropriação total ou parcial das Unidades da Cessão Fiduciária, incluindo principal e acessórios;

“Recebíveis Indigo”:

direitos de crédito decorrentes Contrato de Locação celebrado entre a Fiduciante e a Indigo Estacionamentos Administradora Geral de Estacionamento S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o no. 86.862.208/0001-35 (“Indigo Estacionamentos”) em 12 de dezembro de 2017, conforme aditado, incluindo todo e quaisquer sobejo da operação realizada entre a Fiduciante e a Indigo Estacionamentos;

“Recebíveis”:

Os Recebíveis Locação e os Recebíveis Indigo, quando mencionados em conjunto;

“Recompra Compulsória”:

possui definição constante da Cláusula 6.1;

“Recompra Facultativa”:

possui definição constante da Cláusula 6.4;

“Redução de Área do Imóveis”:

é a redução de área dos Imóveis que será procedida pela Cedente e Fiduciante sobre uma área de até 2.000m² (dois mil metros quadrados) que será destacada de uma ou da totalidade das matrículas objeto da Alienação Fiduciária. Sendo dispensada a convocação de assembleia geral e/ou a prévia aprovação dos Titulares dos CRI para que a Securitizadora proceda, nessa ordem, com as seguintes providências (i) assinar os documentos, na posição de Fiduciária e anuente, para os processos de aprovação de projetos, obtenção de licenças, registros, desmembramento ou demais atos que se façam necessários, perante os órgãos Estaduais, Municipais, Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis competente; (ii) emitir o termo de liberação de garantia de alienação fiduciária apenas sobre a área de até 2.000m² (dois mil metros quadrados) e (iii) celebrar o aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis para refletir a redução da área integrante da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, que comportará uma redução de até 2.000m² (dois mil metros quadrados). Os atos indicados nos itens (ii) e (iii) serão realizados no prazo de até

10 (dez) dias úteis contados da data em que a Cedente e Fiduciante apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, uma cópia do alvará de início de obras ou outro ato autorizativo de início de obras equivalente e expedido pela Municipalidade sobre a área de até 2.000m² (dois mil metros quadrados);

“Regime Fiduciário”: é o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários Lastro, representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado;

“Resolução CVM nº 17”: A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;

“Resolução CVM nº 30”: A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

“Saldo Devedor da Operação”: o montante correspondente à soma dos seguintes valores: (i) o saldo devedor atualizado dos CRI, incluindo eventuais parcelas de amortização e/ou juros em atraso, atualizados monetariamente até a data do efetivo pagamento do Saldo Devedor da Operação, acrescido dos encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão; (ii) as despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) em aberto; e (iii) a multa, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, de 2% (dois por cento) sob o somatório dos valores dos itens (i) e (ii);

“Tabela Vigente”: a curva de amortização dos CRI. Inicialmente, a tabela vigente é a tabela constante do Anexo III, que poderá ser alterada ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos Créditos Imobiliários;

“Unidades”: Unidades do Empreendimento objetos dos Contratos de Locação;

“Unidades Lastro”: determinadas Unidades cuja exploração econômica, mediante os Contratos de Locação, que originam os Créditos Imobiliários Lastro, dispostos no Anexo I deste Termo;

“Unidades da Cessão Fiduciária”: determinadas Unidades, que não as Unidades Lastro, cuja exploração econômica, mediante os Contratos de Locação, que originam os Recebíveis;

“Valor da Cessão”: o valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários Lastro, no montante de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, descontado das retenções e observadas as condições previstas no Contrato de Cessão;

“Valor de Recompra Compulsória”: possui definição constante na Cláusula 6.3;

“Valor de Recompra Facultativa”: possui definição constante na Cláusula 6.4.1; e

“Valor Nominal Unitário”: o valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula 3.1 “e”.

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

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, também realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP em data de 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15-4.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS LASTRO

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários Lastro, representados pelas CCI, bem como as Garantias aos CRI, que constituem a 259ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários Lastro, representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos de Locação das Unidades Lastro, com valor nominal total de R\$ 89.791.065,30 (oitenta e nove milhões, setecentos e noventa e um mil e sessenta e cinco reais e trinta centavos), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Os Créditos Imobiliários Lastro encontram-se representados pelas CCI integrais emitidas pela Emissora, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão.

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

2.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 10.931/04, através da declaração que constitui o Anexo IV a este Termo.

2.4. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários Lastro 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 Lastro 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 Lastro representados pelas CCI:

- 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 das Obrigações Garantidas;
- c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e (f) averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- 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 Lastro representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários Lastro representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários Lastro, a Emissora pagará o Valor da Cessão ao Cedente, na forma do Contrato de Cessão.

2.7. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme Cláusula 4.1. abaixo, sendo admitido ágio ou deságio, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores na Data da Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

Da Identificação dos CRI

3.1. Os CRI da presente Emissão possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 259ª;
- c) Quantidade de CRI: 70.000 (setenta mil);
- d) Valor Global da Série: R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- f) Atualização Monetária: de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização
- g) Data do Primeiro Pagamento de Juros: 15 de julho de 2021;
- h) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 6,50% a.a., base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- i) Periodicidade de Pagamento de Amortização do Valor Nominal Unitário: mensal, de acordo com o cronograma de pagamentos dos CRI, constante do Anexo III ao presente Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 15 de julho de 2022;
- j) Pagamento de Juros Remuneratórios: mensal, de acordo com cronograma de pagamentos dos CRI, constante do Anexo III ao presente Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento de Juros Remuneratórios em 15 de julho de 2021;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;

- m) Garantias: as garantias descritas na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização, quais sejam, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Reserva e a Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- n) Coobrigação da Emissora: Não;
- o) Subordinação: Não;
- p) Data de Emissão dos CRI: 21 de junho de 2021;
- q) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- r) Data de Vencimento Final dos CRI: 15 de junho de 2036;
- s) Prazo da Emissão: 5.473 (cinco mil quatrocentos e setenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão;
- t) Curva de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo III ao presente Termo de Securitização;
- u) Forma: Os CRI serão emitidos de 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. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada através de extrato emitido pela 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;
- v) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3; e
- w) Fatores de Risco: conforme Clausula Décima Sétima deste Termo de Securitização

3.1.1. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo. Na falta de disposição legal ou regulamentar, utilizar-se-á o IPCA/IBGE, ou aquele que vier a substituí-lo.

Da Forma de Distribuição dos CRI

3.2. Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("CETIP21"),

administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Declarações

3.2.1 Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo V, Anexo VI e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora (na qualidade de Emissora e Coordenador Líder, sendo a responsável pela distribuição dos CRI) e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

Forma de Distribuição dos CRI:

3.3. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476.

3.3.1. A Oferta Restrita será realizada diretamente pela Securitizadora, nos termos do art. 9º da Instrução CVM nº 414, e é destinada apenas a Investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30 e do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

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

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, e observado a Cláusula 3.5, abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

3.3.4. O valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

3.4. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro.

3.4.1. Cabe à Securitizadora informar à CVM, em conformidade com o artigo 7º da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da

página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7-A da Instrução CVM nº 476.

3.4.2. A comunicação de que trata o item 3.4.1. acima, deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476.

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

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

3.4.5. No caso de cancelamento da Oferta e determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas flat (previstas no item 1.4.6. do Contrato de Cessão de Crédito) e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.4.6. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, § 1º, do Código ANBIMA, e das normas estabelecidas na diretriz anexa à deliberação nº 05, de 30 de julho de 2016, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.4.7. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Emissora 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 Resolução CVM nº 30 e na Instrução CVM nº 301/99.

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

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

3.6. Observado o item 3.5 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476.

3.7. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Valor da Cessão, descontados os valores de determinadas despesas e valores conforme previsto no Contrato de Cessão.

Condições Precedentes e Resolutivas da Cessão

3.8. O pagamento do Valor da Cessão será realizado pela Emissora à Cedente apenas após o cumprimento cumulativo e integral de todas as Condições Precedentes.

3.9. 1ª Liberação do Valor da Cessão: Quando verificado pela Emissora o cumprimento integral da totalidade das Condições Precedentes, a Emissora realizará a imediata liberação do Valor da Cessão, ressalvados os eventuais problemas operacionais, que deverão ser solucionados em até 02 (dois) Dias Úteis sem aplicação das penalidades constantes na Cláusula 3.9.4 abaixo, sendo certo que o Valor de Cessão a ser liberado à Cedente será descontado dos pagamentos realizados na esteira do cumprimento das Condições Precedentes, bem como dos recursos necessários para pagamento das despesas da operação e constituição do Fundo de Reserva.

3.9.1. O Valor da Cessão será pago exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI.

3.9.2. Sobre o Valor da Cessão não caberá qualquer remuneração ou qualquer tipo de correção entre a data de integralização dos CRI e o efetivo desembolso dos recursos para a Cedente, além dos recursos obtidos com a aplicação em Investimentos Permitidos.

3.9.3. Enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, os valores que tenham sido pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição deverão ser investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado. Sem prejuízo do acima disposto os recursos constantes do Fundo de Reserva também deverão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

3.9.4. Uma vez cumpridas integral e cumulativamente todas as Condições Precedentes de forma a permitir a liberação de recursos à Cedente, nos termos acima dispostos, em caso de mora no pagamento da importância remanescente do Valor da Cessão à Cedente, o valor em atraso ficará sujeito à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat*, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

3.10. 2ª Liberação do Valor da Cessão: após a 1ª Liberação do Valor da Cessão, a Emissora realizará a liberação do valor integral de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) referente ao Fundo de Obras após o protocolo da Alienação Fiduciária de Imóveis perante o 2º Registro de Imóveis de Itabuna/BA, ressalvadas eventuais questões operacionais que deverão ser solucionados em até 2 (dois) Dias Úteis sem aplicação das penalidades constantes na Cláusula 1.4.2.5 do Contrato de Cessão.

3.11. O Contrato de Cessão está sujeito à condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, a qual consiste em não cumprimento, por qualquer razão, das Condições Precedentes, em até 90 (noventa) dias contados da assinatura do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI corresponderá ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme o item 5.1., abaixo, calculados *pro rata die*, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Aniversário, até a data de sua efetiva integralização, sendo certo que estes valores poderão ser deduzidos de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer entre a Data de Emissão dos CRI e a data de sua efetiva integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da subscrição, por conta de variações nas condições de mercado vigentes à época da efetiva colocação, desde que ofertados em igualdade de condições a todos os investidores na Data de Integralização (“Preço de Integralização”).

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição (“Data de Integralização”), pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo.

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

4.3. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, observadas as Condições Precedentes e as retenções previstas no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, a partir da primeira integralização dos CRI, conforme fórmula abaixo (respectivamente “Atualização Monetária” e “Valor Nominal Unitário Atualizado”):

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

VNa = Valor nominal unitário atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor nominal unitário ou saldo do Valor nominal unitário dos CRI da Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

NI_k = valor do número índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI (definida na Cláusula 5.1.1 abaixo). Após a Data de Aniversário dos CRI, o “NI_k” corresponderá ao valor do número índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

Nik-1 = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês imediatamente anterior ao Mês “k”;

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, e data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias corridos contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo), sendo “dct” um número inteiro. Para o primeiro período, dct será igual a 30 (trinta).

5.1.1. Considera-se data de aniversário o dia 15 de cada mês (“Data de Aniversário”), sendo a primeira Data de Aniversário o dia 15 de julho de 2021.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

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

onde:

J = Valor unitário dos juros remuneratórios acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

Fator de Juros = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

onde:

i = 6,5000 (seis inteiros e cinquenta décimos);

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, e data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro.;

dct = Número de dias corridos contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo), sendo “dct” um número inteiro. Para o primeiro período, dct será igual a 30 (trinta).

5.3. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = VNa \times TAI$$

onde:

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

VNa = conforme definido acima;

TAI = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela Vigente.

5.3.1. Caso a Tabela Vigente apresente taxa de amortização negativa, o valor dos juros remuneratórios será incorporado ao valor nominal unitário dos CRI.

5.3.2. A Tabela Vigente inicialmente será a constante do Anexo III deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações no fluxo dos Créditos Imobiliários, sem a necessidade de autorização dos investidores em Assembleia.

5.3.3. Na ocorrência de alteração à Tabela Vigente a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário o novo fluxo de pagamento aos titulares dos CRI, por meio eletrônico, na forma prevista neste Termo em até 2 (dois) Dias Úteis da alteração.

5.3.4. Caso sejam necessárias alterações no fluxo de pagamento em decorrência de Recompra Compulsória e Recompra Facultativa Total ou Parcial realizados de acordo com as condições aqui definidas, não será necessária a realização de aditamento ao presente Termo, sendo válida para todos os fins a substituição da tabela de amortização disponibilizada e registrada na B3. Nessa hipótese, será aplicado o disposto nas Cláusula 5.3.2 e 5.3.3 acima.

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

5.5. Exceto quando de seu vencimento final, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar

que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários Lastro pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

5.5.1 A prorrogação prevista no item 5.5 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários Lastro pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

CLÁUSULA SEXTA: DA RECOMPRA COMPULSÓRIA E RECOMPRA FACULTATIVA TOTAL OU PARCIAL

6.1. A Cedente estará obrigada a realizar a recompra compulsória total dos Créditos Imobiliários Lastro (“Recompra Compulsória”), conforme aplicável, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, mediante deliberação pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral (“Eventos de Recompra Compulsória”):

- a) se em caso de inadimplemento de qualquer dos Locatários, a Cedente, nos termos da Coobrigação, não honrar e efetivar o pagamento à Cessionária de tais Créditos Imobiliários Lastro referentes à parcela devida por referido Locatário no âmbito de seu respectivo Contrato de Locação no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento, pela Cedente, da notificação do respectivo descumprimento;
- b) se a Cedente e/ou as Fiadoras, conforme o caso, deixar(em) de cumprir qualquer obrigação pecuniária, prevista neste instrumento ou em qualquer outro Documento da Operação não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Cedente e/ou pelas Fiadoras, da notificação do respectivo descumprimento;
- c) se a Cedente e/ou as Fiadoras, conforme o caso deixar(em) de cumprir qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, prevista em qualquer Documento da Operação, e o referido descumprimento não for sanado: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data em que a obrigação se tornou devida; ou (b) no prazo de cura específico estipulado para a respectiva obrigação, conforme o caso;
- d) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Cedente, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Cedente ou qualquer sociedade que seja controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora da Cedente (“Afiliadas”) ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Cedente ou qualquer das Afiliadas tiver sua falência ou insolvência civil decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;

- e) se houver qualquer processo de reestruturação societária, em uma única operação ou conjunto de operações societárias em valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), da Cedente e/ou de qualquer das Afiliadas, conforme o caso, incluindo, mas não se limitando a redução do capital das referidas sociedades, sem a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI em reunião que poderá ser convocada para tais fins pela própria Cedente, sendo certo que eventual não concordância pelos titulares de CRI deverá se dar de forma justificada;
- f) se houver inadimplência não sanada nos prazos previstos nos respectivos instrumentos ou se houver vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias de valor individual ou cumulativo superior a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) da Cedente, em quaisquer operações financeiras fechadas junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional;
- g) se forem prestadas pela Cedente informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas nos Documentos da Operação em algum aspecto relevante e que não tiverem sido sanadas, quando possível, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento, pela Cedente, da notificação do respectivo descumprimento;
- h) se for movida qualquer espécie de ação administrativa ou judicial e/ou haja qualquer determinação nas ações já existentes contra a Cedente, qualquer das Afiliadas e/ou Fiadoras, direta ou indiretamente, que afete direta e inequivocamente qualquer dos Créditos Imobiliários Lastro e/ou qualquer das Garantias, ou caso qualquer dos Créditos Imobiliários Lastro e/ou qualquer das Garantias se tornem inúteis, inábeis ou impróprias para garantir as Obrigações Garantidas e, em quaisquer das hipóteses aqui descritas, os referidos bens e direitos dados em garantia das Obrigações Garantidas não tenham sido substituídos ou reforçados, satisfatoriamente a critério dos titulares dos CRI, nos termos dos respectivos instrumentos que constituem os referidos Créditos Imobiliários Lastro e/ou as referidas Garantias;
- i) se a Cedente e/ou as Afiliadas, conforme o caso, vierem a sofrer protesto legítimo de título em valor individual ou cumulativo superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), dentro do prazo de existência dos Créditos Imobiliários Lastro, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial adequada para anulação ou sustação de seus efeitos; (ii) o protesto foi cancelado ou; (iii) o valor do(s) título(s) protestados(s) foi depositado em juízo;
- j) se ocorrer qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, ou demais legislações aplicáveis;

- k) se ocorrer a alienação, oneração ou qualquer espécie de transferência da propriedade dos Imóveis, sem a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI;
- l) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre qualquer dos Imóveis, em valor cumulativo superior a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), exceto se a exigibilidade desses créditos estiver suspensa;
- m) se qualquer das Garantias for onerada, gravada ou alienada em garantia a terceiros, sob qualquer forma;
- n) se por qualquer motivo qualquer dos Documento da Operação vier a ser resolvido, rescindido ou resiliado;
- o) se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, de qualquer dos Imóveis, desde que as Garantias não sejam substituídas ou reforçadas satisfatoriamente, a critério dos titulares dos CRI, nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias;
- p) se os Imóveis e o Empreendimento não forem mantidos em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou, após a cessão de créditos, caso sejam realizadas, sem o prévio e expresso consentimento da Cessionária, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que diminuam o valor dos Imóveis ou do Empreendimento, com exceção à Redução de Área dos Imóveis já prevista no presente Termo de Securitização;
- q) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, e esta não seja revertida em até 90 (noventa) dias corridos, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, ainda que não transitadas em julgado e passíveis de interposição de recurso, em relação aos respectivos Imóveis, que gere um efeito adverso relevante aos Créditos Imobiliários Lastro que provoque uma efetiva diminuição das receitas do Empreendimento e, consequentemente, da capacidade do pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro. O prazo aqui previsto poderá ser prorrogado em decorrência de morosidade do judiciário e/ou de órgão administrativo;
- r) na hipótese de interposição de qualquer ação judicial ou arbitral para fins de declarar a nulidade ou redução dos Créditos Imobiliários Lastro, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva interposição, tiver sido comprovado que: (a) a interposição foi efetuada por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial ou arbitral adequada para anulação ou sustação de seus efeitos; (b) o processo foi extinto ou; (c) o valor da causa foi depositado em juízo;

- s) se a Cedente deixar de cumprir qualquer sentença judicial transitada em julgado, que possa impactar, direta ou indiretamente, a Operação, o Empreendimento e /ou os Imóveis;
- t) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse dos Imóveis em razão de ação expropriatória, observado (i) o prazo de 90 (noventa dias) para reversão de imissão na posse e (ii) a possibilidade de substituição dos Imóveis, nos termos da Cláusula 10.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- u) exclusão das atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao desenvolvimento e administração de shopping centers do objeto social da Cedente;
- v) a Cedente não disponibilize para a Cessionária cópias dos eventuais novos Contratos de Locação e quaisquer aditamentos celebrados, na forma e prazo previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- w) caso, após a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, os Recebíveis venham a ser creditados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado e não efetivamente transferidos nos termos do referido contrato;
- x) se a Cedente não realizar o Reforço de Garantia, nos termos da Cláusula 4.7 do Contrato de Cessão e nos termos das Cláusulas Sétima do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
- y) se os Créditos Imobiliários Lastro forem cedidos a terceiros sem a prévia e expressa autorização por escrito das Partes signatárias do Contrato de Cessão.

6.1.1. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória deverá ser notificada à Emissora tanto pela Cedente, pelos titulares dos CRI e por qualquer terceiro que tenha conhecimento dos fatos.

6.1.1.1. Na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, a Emissora convocará, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tido conhecimento da ocorrência do fato, uma assembleia geral para que os titulares dos CRI deliberem sobre a eventual realização da Recompra Compulsória. O quórum para a deliberação de realização de Recompra Compulsória deverá ser de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em segunda convocação, conforme os procedimentos aqui previstos. Dessa forma a Recompra Compulsória somente será realizada se existirem votos a favor de sua realização em montante suficiente para satisfazer o quórum aqui definido.

6.1.1.2. A não instalação em segunda convocação da Assembleia Geral por falta de quórum ou a não obtenção de quórum de deliberação em segunda convocação, em relação a todas

as hipóteses listadas na Cláusula 6.1., acima será interpretada pela Emissora como uma opção dos titulares dos CRI em não determinar a Recompra Compulsória.

6.1.1.3. Não obstante à obrigação prevista na Cláusula 6.1.1, acima, anualmente, a Cedente deverá declarar para a Emissora a não ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra Compulsória. Esta declaração poderá ser solicitada pela Emissora, em periodicidade menor, se assim considerar necessário ou por solicitação dos titulares dos CRI.

6.1.2. Uma vez que os titulares do CRI tenham deliberado em favor da Recompra Compulsória e a Cedente não honre e efetive o pagamento nos termos desta Cláusula, será declarado o vencimento antecipado dos CRI, de forma que as Garantias deverão ser executadas afim de quitar o montante correspondente ao Saldo Devedor da Operação.

6.1.3. Em qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Emissora continuará tendo direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários Lastro que deveriam ter sido recomprados, enquanto não paga a totalidade do Saldo Devedor da Operação, no caso da Recompra Compulsória.

6.1.4. A obrigação da Recompra Compulsória e a quitação do Saldo Devedor da Operação, prevista nas cláusulas acima, configura-se um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a excussão das Garantias para a quitação do Saldo Devedor da Operação, nos termos acima, poderá ocorrer independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários Lastro se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

6.1.5. Fica, desde já, certo e ajustado pela Securitizadora, que, para todos os fins de direito, apuração do saldo devedor atualizado a fim de apurar o Saldo Devedor da Operação será realizado pela Emissora, observado ainda que incidirão os encargos moratórios e multa indenizatória prevista no Saldo Devedor da Operação.

6.2. Recompra Compulsória. Em caso de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória, observado o quanto disposto na Cláusula 6.1, acima, a Emissora deverá retroceder a totalidade dos Créditos Imobiliários Lastro, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nessa hipótese, adquirirá compulsoriamente os Créditos Imobiliários Lastro, e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra Compulsória (conforme abaixo definido). As Fiadoras obrigam-se, ainda, a realizar o imediato pagamento do Valor de Recompra Compulsória (conforme abaixo definido), caso a Cedente não o realize, no prazo previsto na Cláusula 6.3.1, abaixo.

6.3. Valor de Recompra Compulsória: Valor da Recompra compulsória será apenas os encargos de multa e mora, como segue abaixo.

6.3.1. A Cedente ficará obrigada a adquirir os Créditos Imobiliários Lastro, pelo Valor de Recompra Compulsória, correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI, incluindo eventuais parcelas de amortização e/ou juros em atraso, atualizados monetariamente até a data do efetivo pagamento do Valor de Recompra Compulsória, acrescido, ainda, dos encargos moratórios previstos neste instrumento, as demais despesas do Patrimônio Separado que estejam em aberto, na data da Recompra Compulsória, e a incidência de multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, no valor de 2% (dois por cento), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) sobre o saldo devedor amortizado, até a data do efetivo pagamento.

6.3.2. A Cedente pagará o Valor de Recompra Compulsória no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do envio de notificação realizada pela Emissora, noticiando-a da Recompra Compulsória, mediante o envio de recursos para a Conta do Patrimônio Separado.

6.3.3. Após o efetivo pagamento do Valor de Recompra Compulsória, a Cedente se sub-rogará à Emissora em todos os Créditos Imobiliários Lastro recomprado, observado, entretanto, que a Cedente desde já concorda e obriga-se a exigir e/ou demandar os Locatários somente após a liquidação integral dos valores de recompra.

6.3.4. A obrigação de Recompra Compulsória prevista nas cláusulas acima, configura-se um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, se obrigou de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Emissora o Valor de Recompra Compulsória, nos termos acima, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários Lastro se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

6.3.5. Fica, desde já, certo e ajustado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, que, para todos os fins de direito, a apuração do saldo devedor atualizado a fim de apurar o Valor de Recompra será realizado pela Emissora, observado ainda que incidirão os encargos moratórios e multa indenizatória prevista no Valor de Recompra, observado ainda que incidirão os encargos moratórios e multa indenizatória prevista na Cláusula 6.3, acima.

6.4. Recompra Facultativa Total ou Parcial. A partir de 21 de junho de 2023, e desde que mediante a prévia e expressa notificação enviada à Emissora com prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos antes da data na qual a Cedente pretenda realizar a recompra facultativa, a Cedente poderá exercer seu direito de retrocessão integral ou parcial dos Créditos Imobiliários Lastro, cujo pagamento correspondente acarretará na amortização ou no resgate integral dos CRI, alcançando indistintamente todos os CRI ("Recompra Facultativa").

6.4.1. O “Valor de Recompra Facultativa” corresponderá ao valor presente das parcelas vincendas do CRI, descontadas da taxa de (a) 5,25% (cinco vírgula vinte e cinco por cento) ao ano caso a Recompra Compulsória ocorra entre 21 de junho de 2023 (inclusive) e 21 de junho de 2025 (exclusive), (b) 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano caso a Recompra Facultativa ocorra a partir de 21 de junho de 2025 (inclusive), conforme o cálculo descrito abaixo (“Recompra Facultativa”):

$$VAA = \sum_{n=1}^N \left[\frac{Parcela_n}{(1+i)^{\frac{dcn}{360}}} \right]$$

(a) ao valor presente das parcelas vincendas do CRI, descontadas da taxa de (i) 5,25% (cinco vírgula vinte e cinco por cento) ao ano caso a Recompra Facultativa ocorra entre 21 de junho de 2023 (inclusive) e 21 de junho de 2025 (exclusive), (ii) 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano caso a Recompra Facultativa ocorra a partir de 21 de junho de 2025 (inclusive), conforme o cálculo descrito abaixo:

Onde:

VAA: Valor de Amortização Antecipada, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

N = Número de parcelas de juros e amortização entre a data de amortização antecipada e a Data de Vencimento dos CRI;

n = Número de ordem das Parcelas, variando de 1 (um) até N;

Parcela = valor nominal atualizado na data de amortização antecipada, de cada parcela de juros e amortização compreendida entre a data de amortização antecipada e a Data de Vencimento dos CRI;

i = 5,25 % a.a. (cinco inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano) entre 21 de junho de 2023 (inclusive) e 21 de junho de 2025 (exclusive) e 5,5 % a.a. (cinco inteiros e cinco décimos por cento ao ano) a partir de 21 de junho de 2025 (inclusive); e

dcn = Número de dias corridos entre a data de amortização antecipada e a data de vencimento.

(b) quaisquer outros valores devidos pela Cedente conforme este Termo.

6.4.2. Os recursos decorrentes da Recompra Facultativa deverão ser integralmente utilizados pela Emissora para o resgate dos CRI, alçando, proporcional e indistintamente, todos os CRI.

6.4.3. O Valor de Recompra Facultativa será pago pela Cedente e/ou pelas Fiadoras à Emissora que, por sua vez, repassará estes valores aos titulares dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis do seu recebimento, deduzidos os valores devidos quanto às despesas do patrimônio separado dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, nos jornais em que costuma publicar seus atos societários, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência.

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

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir as informações conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480.

7.3. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários Lastro e dos Recebíveis serão exercidas pela Cedente, nos termos, respectivamente, do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária devendo a Emissora realizar a administração do Patrimônio Separado.

7.4. A Emissora obriga-se a informar o organograma e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme a Resolução CVM nº 17, 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 mesmo na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(es) legal(is) da Emissora, na forma do seu Estatuto Social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado, recompra compulsória e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os titulares de CRI e o Agente Fiduciário e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto da Emissora.

7.5. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade,

legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.5.1. A Emissora declara, ainda, com relação a si, que:

- i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras
- ii) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;
- iii) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

7.5.2. Quanto aos Créditos Imobiliários Lastro:

- i) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários Lastro e a cessão prevista no respectivo Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente, observado o disposto na Cláusula 3.10 acima, ressalvada a Condição Resolutiva da Cessão;
- ii) a Escritura de Emissão das CCI está custodiada pela Instituição Custodiante;
- iii) foi contratado escritório especializado e foi realizada diligência jurídica acerca do objeto da garantia e seus garantidores, conforme relatório emitido pelo referido escritório contratado, e que nas condições enunciadas no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários Lastro, após o pagamento do Valor da Cessão, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte nas exatas condições enunciadas no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários Lastro ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- iv) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Emissora passou a ser legítima credora dos Locatários relacionados aos Créditos Imobiliários Lastro, observado o disposto na Cláusula 3.10 acima;
- v) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos;
- vi) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações dos Locatários e/ou da Cedente; e
- vii) a Emissora cumpre e cumprirá, durante toda a vigência do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, todos os requisitos legais e regulamentares necessários à realização, pela Emissora, da distribuição pública dos CRI, na qualidade de intermediadora, incluindo, sem limitação, todos os requisitos do artigo 9º da Instrução da CVM nº 414.

7.5.3. Quanto à Emissão:

- i) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários Lastro, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Cessão e Condição Resolutiva da Cessão;
- ii) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;
- iii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- iv) contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis, entre outros ativos e direitos vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade;
- v) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- vi) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- vii) analisou e divulgou, na forma do Anexo VIII eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e
- viii) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de

créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

7.6. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a partir do momento que tome conhecimento

7.7. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários Lastro.

7.7.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos titulares dos CRI, bem como informações pertinentes à Instrução CVM nº 476 e à Instrução CVM nº 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu envio.

7.8. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários Lastro e dos Recebíveis serão exercidas pela Cedente, nos termos, respectivamente, do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária.

7.9. As declarações exigidas do Coordenador Líder pelo item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414 constam do Anexo V a este Termo, o qual é parte integrante e inseparável deste Termo.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

8.1. Foram ou serão constituídas as seguintes garantias para viabilizar a presente Emissão:

- a) Alienação Fiduciária de Imóveis;
- b) Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- c) Fiança;
- d) Fundo de Reserva; e
- e) Coobrigação da Cedente.

8.2. Alienação Fiduciária de Imóveis. Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os Imóveis serão alienados fiduciariamente pela Cedente, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. A presente garantia será outorgada mediante o registro da Alienação Fiduciária, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da prenotação, o que deve ocorrer em até 10 (dez) dias contados da data de liberação d termo de quitação de dívida, emitido pela Securitizadora para o cancelamento da alienação fiduciária atualmente constituída sobre os Imóveis,

podendo ser prorrogado. Devendo a Cedente enviar à Securitizadora uma via registrada do respectivo contrato, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de registro no Registro de Imóveis competente, acompanhado de certidões de matrícula dos Imóveis evidenciando tal registro, bem como cópia digitalizada dos respectivos documentos ao Agente Fiduciário. A apuração da manutenção da garantia acima será realizada a qualquer tempo, observada a periodicidade mínima de 3 (três meses), contados de cada avaliação ou reavaliação.

8.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, os Recebíveis serão alienados fiduciariamente pela Cedente, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. O Contrato de Cessão Fiduciária, deverá ser registrado no prazo de 10 (dez) Dias Corridos contados de sua respectiva assinatura, devendo a Cedente enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, o comprovante de registro nos Cartórios de Registros de Títulos e Documentos, o que deverá ocorrer em até 02 (dois) Dias Úteis após a obtenção de cada registro.

8.4. Fiança. As Fiadoras constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, como Fiadoras e principais pagadoras de todas as Obrigações Garantidas, com renúncia aos benefícios de ordem e divisão, bem como a outros previstos na legislação em vigor.

8.4.1. As Fiadoras, nos termos do Contrato de Cessão, renunciaram aos benefícios dos artigos 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil, 130 e 794 do Código de Processo Civil.

8.4.2. As Fiadoras, nos termos do Contrato de Cessão, declararam ter se informadas sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança.

8.4.3. As Fiadoras, nos termos do Contrato de Cessão, deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança, no lugar indicado pela Emissora e conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) dia útil seguinte ao do recebimento de notificação, enviada pela Emissora, nos termos das cláusulas 4.4.3 e 8.1 do Contrato de Cessão, informando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas a ser pago pelas Fiadoras. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelas Fiadoras, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Cedente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Cedente, conforme o caso.

8.4.4. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, as Fiadoras responderão pela solvência em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro, oriundos dos Contratos de Locação, assumindo a qualidade de coobrigados e responsabilizando-se pelo pagamento integral de toda e qualquer obrigação da Cedente disposta no Contrato de Cessão e dos Contratos de Locação.

8.4.4.1. Em razão da Fiança, as Fiadoras estarão obrigadas em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários Lastro, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, bem como por adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários Lastro, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança dos Créditos Imobiliários Lastro e/ou da execução de outras garantias eventualmente prestadas no âmbito dos Documentos da Operação, respondendo em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, enviada pela Emissora, nesse sentido.

8.4.4. As Fiadoras, nos termos do Contrato de Cessão, poderão ser demandadas até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas quantas vezes necessário.

8.4.5. A Fiança, nos termos do Contrato de Cessão, extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas.

8.4.6. O Sr. Manoel Sousa Chaves Neto, cônjuge de Mariane Kislansky Regueira Alves Chaves outorgou, nos termos do Contrato de Cessão, em 21 de junho de 2021, autorização uxória à sua cônjuge, Mariane Kislansky Regueira Alves Chaves, para os fins do artigo 1.647 da Lei nº 10.406/2002, com relação à celebração do Contrato de Cessão e à outorga da Fiança.

8.5. Coobrigação. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente e/ou Fiadoras responderão pela solvência em relação aos pagamentos dos Créditos Imobiliários Lastro, oriundos dos respectivos Contratos de Locação, assumindo a qualidade de coobrigadas e responsabilizando-se pelo pagamento integral de toda e qualquer obrigação dos Locatários disposta nos Contratos de Locação, de acordo com o ora previsto no Contrato de Cessão.

8.6. Reforço de Garantia. A Cedente será obrigada a manter a Razão Mínima Mensal, conforme descrita na Cláusula abaixo, e verificado mensalmente, em cada Data de Verificação, pela Emissora, durante a vigência do prazo da operação.

8.6.1 Nos dias 5 e 20, ou o dia útil subsequente, de cada mês (respectivamente, “Primeira Data de Verificação” e “Segunda Data de Verificação”, sendo mencionadas em conjunto, as “Datas de Verificação” e, individualmente, “Data de Verificação”), a Emissora verificará o cálculo da Razão Primeira Data e da Razão Mínima Mensal, conforme o caso, sem prejuízo do envio pela Cedente de quaisquer informações que lhes sejam justificadamente solicitadas pela Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

8.6.2 Entende-se por “Razão Mínima Mensal” o quociente, mínimo, conforme fórmula indicada abaixo:

$$\text{Razão Mínima Mensal} = \frac{\text{Recebimento Lastro}}{\text{PMT}} > 1,35$$

Onde:

Recebimento Lastro = Recebimento no Patrimônio Separado decorrente dos créditos imobiliários lastro na conta do Patrimônio Separado entre o dia 15 do mês anterior, inclusive, e o dia 15 do mês da Segunda Data de Verificação, ou o dia útil anterior, conforme o caso, exclusive; e

PMT = Somatório da parcela de juros a ser paga no mês e da 1ª amortização do 13º período do CRI, após o início da amortização ordinária deverá ser considerada a próxima parcela de juros e amortização a ser paga no mês.

8.6.3 Entende-se por “Razão Primeira Data” o quociente, mínimo, conforme fórmula indicada abaixo:

$$\text{Razão Primeira Data} = \frac{\text{Recebimento Lastro}}{\text{PMT}} > 1,0$$

Onde:

Recebimento Lastro = Recebimento no Patrimônio Separado decorrente dos créditos imobiliários lastro na conta do Patrimônio Separado entre o dia 15 do mês anterior, inclusive, e o dia 5 do mês da Primeira Data de Verificação, ou o dia útil anterior, conforme o caso, exclusive; e

PMT = Somatório da parcela de juros a ser paga no mês e da 1ª amortização do 13º período do CRI, após o início da amortização ordinária deverá ser considerada a próxima parcela de juros e amortização a ser paga no mês.

8.6.4 Caso, na Primeira Data de Verificação, a Razão Primeira Data seja ultrapassada, os valores que excederem o índice acima poderão ser liberados à Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do recebimento, pela Emissora, de solicitação enviada pela Cedente nesse sentido. Para evitar dúvidas, caso tais valores sejam liberados à Cedente, eles serão computados no cálculo da Razão Mínima Mensal, na Segunda Data de Verificação subsequente.

8.6.5 A Emissora, quando aplicável, obriga-se a disponibilizar à Cedente: (i) memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção da Razão Mínima Mensal; (ii) demonstrativo de pagamentos dos créditos imobiliários e Recebíveis no período de referência do cálculo; e (iii) quaisquer outras informações eventualmente solicitadas pela Cedente, no prazo referido na Cláusula acima, desde que disponíveis na sede da Emissora.

8.6.6 Em caso de não cumprimento da Razão Mínima Mensal, a Cedente deverá reforçar, com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado, em até 02 (dois) Dias Úteis da Segunda Data de Verificação, montante necessário para o enquadramento da Razão Mínima Mensal de acordo com a razão prevista na Cláusula 8.6.2 acima (“Reforço”), encaminhando cópia do extrato indicando os depósitos em comento à Securitizadora. Adicionalmente, observada a possibilidade de reforço acima prevista, caso em 3 (três) Datas de Verificação consecutivas durante a vigência deste instrumento ou em 6 (seis) Segundas Datas de Verificação alternadas ao longo de um período de 12 (doze) meses anteriores a referida Segunda Data de Verificação, a Razão Mínima Mensal não seja atingida e não tenha ocorrido o respectivo Reforço para tanto, a Emissora solicitará, por escrito, à Cedente para que este realize, sob pena de incorrer em Evento de Recompra Compulsória, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da solicitação apresentar, a complementação dos Recebíveis para que seja atingido o referido percentual da Razão Mínima Mensal (“Reforço dos Recebíveis”).

8.6.7 O Reforço dos Recebíveis deverá encontrar-se perfeitamente formalizado (incluindo a obtenção de todos e quaisquer registros, averbações, notificações e autorizações que sejam necessários para assegurar a existência, validade e eficácia, inclusive perante terceiros), por meio da celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária e, por conseguinte, a Razão Mínima Mensal deverá encontrar-se reenquadrada de acordo com o previsto no presente Contrato, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data em que ocorrer a notificação, à Emissora, da ocorrência do respectivo desenquadramento.

8.6.8 O Reforço de Recebíveis só pode ser realizado pela Cedente, devendo o mesmo ocorrer por meio da cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes exclusivamente do Empreendimento que perfaçam valor nominal suficiente para o reenquadramento da Razão Mínima Mensal e preencher, de forma cumulativa e integral, os seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade de Recebíveis”):

- a) os novos créditos deverão ser representados por contratos de locação válidos e eficazes, cujas cópias (e seus eventuais aditamentos) serão encaminhados à Emissora;
- b) novos créditos sejam de natureza semelhante, ou seja, com valores de locação igual ou superiores, aos Recebíveis cedidos;
- c) haja correspondência entre as épocas de seus vencimentos e as datas de vencimento das Obrigações Garantidas;

- d) não serem os devedores dos novos direitos creditórios direta ou indiretamente ligados à Cedente e/ou à outra empresa do seu grupo econômico e não se encontrem sob regime de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, insolvência civil ou em situação creditícia desfavorável caracterizada por impontualidade no cumprimento de quaisquer obrigações, devendo satisfazer, ainda, outros requisitos de crédito que razoavelmente venham a ser estipulados pela Emissora; e
- e) o imóvel objeto dos novos contratos seja o mesmo dos presentes Recebíveis.

8.6.9 A Emissora terá 10 (dez) Dias Úteis a partir do recebimento das informações sobre os novos créditos para verificar se os Critérios de Elegibilidade de Recebíveis foram atendidos. Caso a Emissora verifique que a nova garantia atende aos Critérios de Elegibilidade de Recebíveis, as partes celebrarão, em até 10 (dez) dias corridos, aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, refletindo os termos do Reforço dos Recebíveis ou da sua substituição, conforme o caso, o qual deverá observar substancialmente os termos da minuta constante do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Caso a Emissora verifique, que os novos recebíveis ofertados não preenchem os Critérios de Elegibilidade de Recebíveis, a Cedente deverá providenciar a oferta de novos recebíveis, em até 10 (dez) dias a contar da comunicação da Emissora, o Reforço dos Recebíveis, observados os prazos acima, quais sejam análise pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis e celebração do aditamento ao presente instrumento para refletir os termos do Reforço dos Recebíveis ou da sua substituição em até (10) dias corridos a contar da verificação da Emissora.

8.6.10 Exclusivamente no tocante aos Imóveis, a Cedente, ao longo da existência e exigibilidade das Obrigações Garantidas, não poderá constituir novas garantias e/ou ônus sobre os direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação Lastro e Recebíveis.

8.6.11 Os eventuais recursos que sobejarem para o pagamento mensal da amortização programada e remuneração dos CRI (“Parcela Programada”) e para a recomposição do Fundo de Reserva deverão ser restituídos à Cedente (“Valor Excedente”) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do último pagamento da Parcela Programada, sendo que o Fundo de Reserva deverá permanecer íntegro no Patrimônio Separado. Essa restituição será realizada, mensal e sucessivamente, desde que sejam verificados (i) recursos disponíveis excedentes na Conta do Patrimônio Separado, (ii) o Limite Mínimo do Fundo de Reserva, e (iii) a Razão Mínima Mensal. Fica estabelecido que quaisquer recursos creditados na Conta do Patrimônio Separado, referentes ao Valor Excedente pertencerão à Cedente. O Valor Excedente somente poderá ser utilizado para o pagamento dos CRI no caso de inadimplência da Cedente, dos Locatários e/ou das Fiadoras no âmbito das Obrigações Garantidas.

8.7. Fundo de Reserva. A Emissora constituirá um fundo de reserva, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Valor da Cessão em montante equivalente a, no mínimo 02 (duas) vezes o valor referente à próxima PMT mensal dos CRI (“Limite Mínimo do Fundo de Reserva”). Os recursos desse fundo serão utilizados para (i) eventual necessidade de recursos para pagamento dos CRI; (ii) o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias da operação, incluindo, mas não apenas, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios e registros de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão, conforme o caso; (iii) contratação do Agente de Medição; e (iv) para fazer frente aos pagamentos das Despesas recorrentes e extraordinárias, bem como para o pagamento do Agente de Medição, nos termos da cláusula 8.6.2 acima (“Fundo de Reserva”).

8.7.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Limite Mínimo do Fundo de Reserva, os créditos da Cessão Fiduciária depositados na Conta do Patrimônio Separado serão utilizados para a recomposição do Fundo de Reserva até que o Limite Mínimo do Fundo de Reserva seja reestabelecido, observado a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida neste Termo de Securitização. Caso os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado não sejam suficientes para a recomposição do Fundo de Reserva até o seu Limite Mínimo do Fundo de Reserva, a Cedente deverá reforçar, com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado, no montante necessária para a observância do Limite Mínimo do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação, enviada pela Cessionária, nesse sentido.

8.7.2. Em até 3 (três) Dias Úteis após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, a Cessionária deverá transferir eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva para à Cedente.

8.7.3. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário do Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva.

8.8. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro e/ou das Garantias, conforme o caso, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte Ordem de Prioridade de Pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- a) despesas do Patrimônio Separado;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva;

- c) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- d) Juros Remuneratórios e Amortização em atraso dos CRI, se houver;
- e) Juros Remuneratórios dos CRI no mês corrente;
- f) amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo III a este Termo; e
- g) Repasse para a Devedora caso a razão de garantia esteja enquadrada, caso contrário, a partir da integralização total do CRI o excedente deverá ser utilizado para amortização extraordinária da operação até que a razão esteja reenquadrada.

8.9. De acordo com o art. 49, §3º, da Lei nº 11.101/05, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, observado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Lastro, representados pelas CCI, sobre as Garantias e sobre a Conta do Patrimônio Separado.

9.2. Os Créditos Imobiliários Lastro, representados pelas CCI, as Garantias, sob Regime Fiduciário, e a Conta do Patrimônio Separado, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários Lastro, as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

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

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

- i) a custódia da via eletrônica da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;

- ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários Lastro são atividades que serão realizadas pela Cedente, cabendo a Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Lastro; (ii) a apuração e informação ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelos Locatários; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e
- iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.6. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da taxa de administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração acima prevista continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

9.7. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 9.6., acima, serão suportados pelo Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*). A taxa de administração deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente na Data de Verificação, até o resgate total dos CRI. Em caso de atraso no pagamento da taxa de administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IGP-M, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

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

10.2. Atuando como representante dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo, bem como aceita integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- d) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações, conforme disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização.;
- e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404/76 e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM nº 17 para exercer a função que lhe é conferida;
- f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM nº 17; e
- g) atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo IX.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a 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;

- f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei.
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI, inclusive mediante gestão junto à Emissora;
- i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- k) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- l) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- m) intimar a Cedente a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- n) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou da Cedente e/ou das Fiadoras, conforme o caso;
- o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- p) disponibilizar diariamente o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- q) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares e a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;

- r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as 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) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- u) comunicar aos titulares do CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- v) deverá 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 abaixo:
 - (i) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (ii) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos CRI;
 - (iii) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
 - (iv) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
 - (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
 - (vi) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;

- (vii) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- (viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora ou Cedente, neste Termo;
- (x) manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- (xi) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - 1. denominação da companhia ofertante;
 - 2. valor da emissão;
 - 3. quantidade de valores mobiliários emitidos;
 - 4. espécie e garantias envolvidas;
 - 5. prazo de vencimento e taxa de juros; e
 - 6. inadimplemento no período.
- (xii) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

10.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e do artigo 13, inciso II da Lei nº 9.514/97.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Terceira abaixo, como remuneração, parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura do presente Termo de Securitização, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário. O Agente Fiduciário receberá ainda o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcela única, da Emissora, a título de remuneração pela implantação dos CRI.

10.4.1. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

10.4.2. 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.

10.4.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IGP-M, 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 e caso aplicável.

10.4.4. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), 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.

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

10.4.6. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos investidores.

10.4.7. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares do CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares do CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares do CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário decorrentes de ações intentadas contra ele, enquanto representante da comunhão dos Titulares do CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares do CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares do CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário. Sendo que o Agente Fiduciário prevalecerá nas suas funções até a efetiva substituição.

10.6. 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.

10.6.1. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 10.5, 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.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. 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.

10.8.1. Juntamente com a comunicação do item 10.8, acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM nº 17.

10.9. Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários Lastro e pelas Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo, e na Lei n.º 9.514/97.

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

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme itens 11.1 a 11.3 acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; ou
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento.

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

11.5. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora convocará Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante.

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

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

- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou
- (b) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Geral convocada nos termos da lei, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação, observando as regras para suas respectivas publicações

estabelecidas conforme Cláusula 12.4, mediante transferência das CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI. Neste caso, as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares dos CRI.

11.7.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário e satisfação dos beneficiários do Patrimônio Separado a que estão submetidas as CCI, termo de quitação, que servirá para baixa junto a instituição financeira custodiante das CCI, das averbações que tenham instituído o Regime Fiduciário, se for o caso, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “a” da Cláusula 11.7, acima. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “b” da Cláusula 11.7, acima, os Titulares dos CRI receberão os Créditos Imobiliários Lastro oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Cedente eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares do CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários Lastro derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

11.7.2. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro não ocorrerem nos prazos previstos nos Contratos de Locação e as Garantias após sua execução não sejam suficientes para quitação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL

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

12.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete, exemplificativamente, privativamente à assembleia geral, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

- a) a substituição do Agente Fiduciário;
- b) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas

- c) a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- e) a modificação das características atribuídas aos CRI.

12.3. A assembleia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

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

12.4. A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias para a primeira convocação e com a antecedência de 08 (oito) dias para a segunda convocação, contados a partir do dia útil seguinte à primeira publicação, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se previsto de forma distinta neste Termo de Securitização.

12.5. À presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

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

12.6. Sem prejuízo do disposto no item 12.7 abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

12.8. Para os fins deste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, caso não haja

quórum específico para matéria, observado o disposto no item 12.9 abaixo, sendo certo que as propostas de alterações, perdão temporário e renúncias feitas pelos Titulares dos CRI em relação a (i) às Datas de Pagamento dos CRI; (ii) à Amortização dos CRI; (iii) à ordem de alocação de recursos, prevista na Cláusula Oitava deste Termo, (iv) ao prazo de vencimento dos CRI, (v) à Condição Resolutiva da Cessão; (vi) quaisquer alterações nas Garantias; e/ou (vii) quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia dos titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

12.8.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei n.º 6.404/76.

12.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, serão sempre considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da assembleia geral.

12.10. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

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

12.12. 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) das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; e (v) celebração do aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária para refletir o valor atualizado de avaliação em conformidade com o laudo de avaliação atualizado dos Imóveis expedido pela Prime Yield Avaliação Patrimonial Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 13.405.833/0001-84, caso venha a ser apresentado pela Cedente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir da presente data, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) despesas com registros perante a B3, e do Termo e demais Documentos da Operação perante os registros competentes;
- b) 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 Lastro;
- c) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Banco Liquidante, Escriturador, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários Lastro e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares 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;
- d) eventual taxa de administração a outros participantes da estruturação;
- e) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI aos Titulares de CRI, bem como os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI;
- f) as despesas com publicações, em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 10.4.7 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou

após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde, sempre que possível, que aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

- g) as despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- h) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade da Cedente ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade, nos termos dos Documentos da Operação;
- i) as despesas previstas no item 10.4 acima, e subitens, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada ao termo de quitação e acompanhamento das Garantias e remuneração da Instituição Custodiante;
- j) as despesas incorridas pela Emissora com a depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários Lastro; e
- k) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

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

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

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

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

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

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

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

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

da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à

recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

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

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

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

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

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

(ii) IOF

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

15.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais (“IPE”) e/ou outros sistemas de envio disponibilizados pela CVM, como o Sistema Fundos.NET.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS

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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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

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

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

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na

economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos Locatários, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

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

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

- c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real: A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos Locatários e a qualidade da presente Emissão.
- d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.
- e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive dos Locatários.

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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

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

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

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

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

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

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

- h) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários Lastro. 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 administração dos Créditos Imobiliários Lastro e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, 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.
- i) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários Lastro e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários Lastro, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- j) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelos Locatários dos Créditos Imobiliários Lastro: Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários Lastro, cedidos à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelos Locatários, de suas obrigações assumidas no Contratos de Locação de Unidades Lastro, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado

dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários Lastro, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

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

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

- l) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários Lastro. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio do Termo, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários Lastro representam créditos detidos pela Emissora contra os Locatários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

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

- m) Riscos relacionados à implementação e/ou superação de Condição Resolutiva prevista no Contrato de Cessão: O Contrato de Cessão está sujeito à condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, a qual consiste em não cumprimento, por qualquer razão, das Condições Precedentes, em até 90 (noventa) dias contados da assinatura do Contrato de Cessão.
- n) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários Lastro; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários Lastro e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

- o) Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompasso entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- p) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos: A ocorrência de qualquer evento de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.
- q) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- r) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- s) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.
- t) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

- u) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI: Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os relatórios a serem colocados à disposição dos titulares dos CRI, nos termos do item 7.2 acima conterão informações a serem prestadas pela Cedente, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pela Cedente.
- v) Risco de recompra facultativa: Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo, a Recompra Facultativa pela Cedente. A efetivação deste evento poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- w) Baixa liquidez no mercado secundário: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
- x) Restrição à negociação: Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.
- y) Credores privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”*

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários Lastro e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante o disposto no art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101/05 e a constituição do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos

Imobiliários Lastro, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários Lastro não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

- z) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. A não instalação em segunda convocação da Assembleia Geral por falta de quórum ou não obtenção de quórum de deliberação em segunda convocação da Assembleia Geral, em relação a todas as hipóteses listadas na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização será interpretada pela Emissora como uma opção dos titulares dos CRI em não determinar a Recompra Compulsória.
- aa) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito: O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco dos Locatários, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelos Locatários e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelos Locatários. Portanto, a inadimplência dos Locatários pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.
- bb) Risco de crédito dos Locatários: Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos Locatários, dos respectivos Créditos Imobiliários Lastro, a capacidade de pagamento dos Locatários poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.
- cc) Risco de distribuição dos CRI pela Emissora: Nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414, recentemente alterado pela Instrução CVM no 603, de 31 de outubro de 2018, a Emissora atuará como intermediária líder na distribuição dos CRI, não havendo a contratação de um terceiro específico para tal função.
- dd) Risco de passivos de natureza trabalhista e fiscal: Existem reclamações trabalhistas e execuções fiscais em trâmite em face da Cedente, inclusive com a solicitação de busca e apreensão de bens,

que, embora não possuam vultuosos valores relevantes para a Operação, possuem potencial para desafiar a devida e eficaz constituição das Garantias da Emissão.

- ee) Risco de não Constituição de Garantias: As garantias não estão devidamente constituídas até integralização dos CRI. Sendo assim, existe o risco de impossibilidade na completa constituição das Garantias, especialmente, mas sem se limitar, à Alienação Fiduciária de Imóveis, estando a viabilidade de seu registro imobiliário condicionada ao cancelamento do gravame atualmente constituído sobre os Imóveis, além de atrasos nos registros dados a burocracia e exigências cartorárias. Ainda, 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.
- ff) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da Alienação Fiduciária 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. Por fim, na data de assinatura deste Termo de Securitização, existem ônus reais, conforme identificadas na matrícula dos Imóveis, a saber: (i) o imóvel objeto da matrícula 10.168 do 2º Registro de Imóveis de Itabuna/BA está alienado fiduciariamente à Habitasec Securitizadora S.A. para garantia de dívida no valor total de R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais), com vencimento em 20/06/2029; e (ii) o imóvel objeto da matrícula 12.834 do 2º Registro de Imóveis de Itabuna/BA está alienado fiduciariamente à Habitasec Securitizadora S.A. para garantia de dívida no valor total de R\$ 14.650.000,00 (quatorze milhões e seiscentos e cinquenta mil reais), com vencimento em 22/10/2029. Dessa forma, tais fatos podem impactar negativamente a excussão das referidas unidades em garantias, caso elas não sejam liberadas para a constituição em garantia das Obrigações Garantidas em favor da Emissora.
- gg) Riscos relacionados à administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: A administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão realizadas pela Cedente. E, embora exista a coobrigação das Cedentes e/ou Fiadoras como indicado nesse Termo, existe a possibilidade de falha no processo de administração e cobrança o que poderá prejudicar a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, conseqüentemente, afetar o fluxo do pagamento dos CRI, podendo acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI.
- hh) Processo de Diligência Legal: (*due diligence*): A auditoria realizada no âmbito da presente Operação teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo qualquer aspecto

financeiro, técnico, ambiental, regulatório, contábil, comercial, verificação de antecessores ou demais aspectos que não se limitam à diligência legal, relacionados à Cedente, aos Imóveis ou ao Empreendimento, inclusive no que diz respeito às práticas gerais, ambientais, fiscais e trabalhistas. A não realização de um procedimento completo de auditoria, em especial com relação aos itens acima indicados, mas não se limitando a estes, pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a regularidade das Garantias.

- ii) Risco de Possibilidade de Excessiva Concentração dos Devedores dos Créditos Imobiliários: Na hipótese em que a condição suspensiva prevista no Contrato Complementar for implementada em relação às Unidades listadas em seu Anexo I, resultando na eficácia do referido contrato, a locatária do Contrato Complementar passará a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários Lastro e Recebíveis decorrentes de tais unidades. Caso ocorra a condição suspensiva sobre grande parte ou, no limite, sobre todas as Unidades listadas no Anexo I do Contrato Complementar, os Titulares de CRI estarão sujeitos à excessiva concentração do saldo devedor dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis.
- jj) Riscos Relacionados às Fiadoras: A Fiança é prestada por duas pessoas físicas, não havendo previsão de substituição das mesmas, inclusive, em caso de óbito, ausência ou insolvência civil. Ressalte-se que em caso de falecimento de quaisquer das Fiadoras, os valores relativos à fiança estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário, e, neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores. Além disso, não é possível afirmar que no momento de eventual execução as Fiadoras terão patrimônio para arcar com o valor devido.

FATORES RELATIVOS AOS LOCATÁRIOS E AOS IMÓVEIS

- kk) A capacidade dos Locatários de honrar suas obrigações: A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Locatários de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelos Locatários poderá comprometer a capacidade dos Locatários de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários Lastro.
- ll) Risco na análise dos Créditos Locatícios pela Emissora: A Emissora não realizou qualquer confirmação da existência, validade e formalização dos Créditos Locatícios, tendo baseado sua avaliação nas informações que lhe foram prestadas pela Cedente e nas cópias dos contratos de locações enviados.
- mm) Risco de Descasamento: As atualizações monetárias dos CRI (corrigidos monetariamente por IPCA/IBGE) enquanto que os Contratos de Locação não são atualizados monetariamente, de modo que os recursos arrecadados pela Emissora em decorrência do pagamento pelos Locatários

dos Créditos Imobiliários Lastro poderão não ser suficientes para o pagamento dos CRI, notadamente em razão do descasamento a menor entre os índices de atualização monetária dos CRI e a ausência destes nos Contratos de Locação.

- nn) Risco de cumprimento de normas ambientais: Os Locatários, a Cedente e os Imóveis poderão infringir a legislação ambiental, caso não ocorra à renovação das licenças e autorizações ambientais expedidas pelos órgãos competentes.
- oo) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis: Existe o risco de os Imóveis serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e/ou os Créditos Imobiliários Lastro, conforme o caso.
- pp) Risco relacionado à quitação das Obrigações Garantidas pela excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis: Em razão do previsto no §5º, artigo 27 da Lei nº9.514, existe o risco de que na excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso, após o segundo leilão dos Imóveis, não haja nenhum arrematante e seja necessário a Emissora adjudicar os Imóveis em benefício do Patrimônio Separado mediante dação em pagamento com as CCI, seja considerada extinta a dívida no âmbito da Oferta Restrita, sendo que, nesse caso, em razão da quitação concedida, todas as demais Garantias deverão ser liberadas, ficando os Titulares dos CRI prejudicados na cobrança dos seus créditos.
- qq) Risco do Pagamento do Valor da Cessão sem a devida constituição das garantias reais da Operação: Conforme estabelecido no Contrato de Cessão, até o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro não estará devidamente garantido pela Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma que, a Alienação Fiduciária de Imóveis não poderá ser executada. Nesse sentido, a Fiança e a Cessão Fiduciária de Recebíveis poderão não ser suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI.
- A não obtenção da constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis poderá ocasionar o vencimento antecipado dos CRI, frustrando, portanto, a expectativa dos investidores dos CRI quanto ao investimento realizado, inclusive no que diz respeito ao prazo e à rentabilidade esperados.
- rr) Risco de Vacância das Unidades: Tendo em vista que os Créditos Locatícios oriundos do Empreendimento constituem-se em lastro e garantia dos CRI, conforme o caso, a rentabilidade dos Créditos Imobiliários Lastro e dos Recebíveis poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos espaços locáveis do Empreendimento, pelo período que perdurar a vacância.
- ss) Riscos Relacionados ao Seguro patrimonial do Empreendimento: Ficou ajustado que todo e qualquer recurso, decorrente da indenização paga pelo seguro patrimonial do Empreendimento

em razão de sinistro total, nos termos da Alienação Fiduciária de Imóveis, deverá ser repassado à Emissora, para que sejam utilizados para a liquidação das Obrigações Garantidas. Tal indenização, entretanto, poderá não ser (i) transferida para a Emissora para que esta possa efetuar tempestivamente os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, e/ou (ii) ser suficiente para pagar os valores devidos aos Titulares de CRI, prejudicando os mesmos. Sem prejuízo do acima, a destinação dos recursos decorrentes da indenização paga pelo seguro patrimonial do Empreendimento em razão de sinistro parcial será submetido à deliberação aos Titulares de CRI.

- tt) Riscos Relacionados a atualização do valor dos Imóveis: No decorrer da emissão não serão emitidos relatórios de atualização do valor dos Imóveis, sendo que a critério dos titulares dos CRI, conforme deliberado em assembleia, poderá ser solicitada nova avaliação para atualização do valor dos Imóveis.
- uu) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação dos Locatários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.
- vv) Efeitos de Pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pela Emissora e pela Devedora, bem como pela Cedente dos recebíveis cedidos fiduciariamente e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos CRI. 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 (Internacional Health Regulation emitido por World Health Organization).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

18.5. 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.

18.6 O Agente Fiduciário e a Emissora não farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares de CRI a eles

transmitidas, conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante os Locatários, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

18.7. A Emissora não realizou qualquer confirmação da existência, validade e formalização dos Créditos Locatícios, tendo baseado sua avaliação nas informações que lhe foram prestadas pela Cedente, exclusivamente.

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

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

18.10. Pandemia COVID/19. As Partes concordam que, em razão da atual pandemia de Covid-19 que o País atravessa e que hoje limita, parcial ou totalmente, os serviços oferecidos por determinados autoridades, caso exista alguma restrição de funcionamento de qualquer órgão, autoridade, cartório e/ou junta comercial que impeça o protocolo, prenotação e/ou registro de determinado documento para fins de atendimento de alguma obrigação de qualquer das Partes prevista neste instrumento, o prazo de cumprimento da respectiva obrigação terá início a partir do momento em que a referida restrição deixar de existir.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES

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

Para a Securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894 – cj. 92 – 9º andar, CEP 01451-902

At.: Rodrigo Faria Estrada / Gerência de BackOffice

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

Tel: 11 3074-4900

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132

São Paulo – SP

CEP 04534-004

At.: Antônio Amaro / Maria Carolina Lodi de Oliveira

Telefone: 21 3514 0000

Correio eletrônico: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DO FORO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Termo de Securitização em via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

(assinaturas nas próximas páginas)

(Página de assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 259ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 21 de junho de 2021, entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza

Cargo: Diretor

Cargo: Procuradora

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

Agente Fiduciário

Nome: Nilson Rapose Leite

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procurador

Cargo: Procuradora

Testemunhas:

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques

CPF/ME n.º: 127.343.757-88

Nome: Alexandra Martins Catoira

CPF/ME n.º: 362.321.978-95

ANEXO I

Créditos Imobiliários Lastro

Unidade	Série CCI	Número CCI	Valor Emissão CCI	Data de Vencimento	Prazo (dias corridos)	Atualização Monetária
LAH16/17	JPSIV	1	R\$ 13.003.011,00	31/05/2021	3800	IPCA
L13	JPSIV	2	R\$ 4.490.921,16	14/12/2026	2002	IGP DI - FG
LAH06/7/8	JPSIV	3	R\$ 6.454.407,68	30/06/2021	3661	IPCA
025	JPSIV	4	R\$ 731.492,28	09/12/2022	536	IPC-FIPE
LAS 06	JPSIV	5	R\$ 2.803.515,22	30/04/2028	2505	IGP-DI

LAS 05	JPSIV	6	R\$ 2.688.412,98	31/12/2029	3115	IPC-FIPE
LAS 01	JPSIV	7	R\$ 706.244,56	31/10/2023	862	IGP-DI
LAH14/15	JPSIV	8	R\$ 1.446.549,60	30/06/2026	1835	IGP DI - FG
MEGA 01	JPSIV	9	R\$ 911.485,20	30/10/2024	1227	IGP-DI
LAH03/4/5	JPSIV	10	R\$ -	30/06/2021	9	IGP DI - FG
LAH40	JPSIV	11	R\$ 2.081.262,64	30/06/2021	3661	IGP DI - FG

082	JPSIV	12	R\$ 1.440.000,00	12/06/2029	2913	IPC-FGV
L1/L2 ABC	JPSIV	13	R\$ 1.680.000,00	31/10/2030	3419	IGP-DI
LAH26B	JPSIV	14	R\$ 375.194,49	31/03/2024	1014	IGP DI - FG
LAH22	JPSIV	15	R\$ 215.314,47	31/03/2023	648	IGP DI - FG
LAH51	JPSIV	16	R\$ 396.573,20	31/10/2024	1228	IGP DI - FG
080	JPSIV	17	R\$ 138.799,50	31/08/2022	436	IGP DI - FG

004	JPSIV	18	R\$ 78.376,32	22/02/2022	246	IGP-DI
LAS 08/09	JPSIV	19	R\$ 380.547,96	30/09/2024	1197	IGP-DI
LAH28/29	JPSIV	20	R\$ 512.710,56	31/12/2025	1654	IGP DI - FG
LAH18	JPSIV	21	R\$ 196.188,74	30/04/2023	678	IGP DI - FG
LAH11/12	JPSIV	22	R\$ 205.270,26	31/08/2023	801	IGP-DI
LAH35/36/7	JPSIV	23	R\$ 386.998,20	30/09/2025	1562	IGP DI - FG

064	JPSIV	24	R\$ 7.451,28	31/07/2021	40	IGP-DI
031	JPSIV	25	R\$ 14.699,06	31/08/2021	71	IGP-DI
LAS 03/04	JPSIV	26	R\$ 697.161,84	13/12/2029	3097	IGP-DI
LAH39	JPSIV	27	R\$ 57.459,42	01/03/2022	253	IGP DI - FG
25A/26A/2A	JPSIV	28	R\$ 146.402,36	04/05/2023	682	IGP-DI
029	JPSIV	29	R\$ 12.646,94	31/08/2021	71	IGP DI - FG

LAH30	JPSIV	30	R\$ 322.441,93	30/11/2025	1623	IGP-DI
077	JPSIV	31	R\$ 306.000,00	30/09/2025	1562	IGP-DI
067	JPSIV	32	R\$ 276.480,00	30/06/2025	1470	IGP DI - FG
LAH46/47A	JPSIV	33	R\$ 148.015,40	31/08/2023	801	IGP DI - FG
065	JPSIV	34	R\$ 239.961,50	31/01/2025	1320	IGP-DI
075	JPSIV	35	R\$ 204.147,50	31/07/2024	1136	IGP-DI

LAH32	JPSIV	36	R\$ 165.389,40	31/12/2023	923	IGP-DI
015	JPSIV	37	R\$ 207.460,00	30/11/2024	1258	IGP-DI
LAH25	JPSIV	38	R\$ 37.985,28	28/02/2022	252	IGP DI - FG
LAH55	JPSIV	39	R\$ 142.956,38	31/08/2024	1167	IGP DI - FG
Complementar	JPSIV	40	R\$ 45.481.131,00	15/06/2036	2916	IGP-DI

ANEXO II – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Jequitibá Plaza Shopping: O Shopping Jequitibá está localizado na Avenida Aziz Maron, s/n, bairro de Góes Calmon, Itabuna/BA.

Registros Imobiliários: O Shopping Jequitibá está construído sobre os terrenos das matrículas 12.834 e 10.168 do 2º Registro de Imóveis de Itabuna/BA.

Título aquisitivo: Os imóveis sobre os quais se encontra construído o Shopping Jequitibá foram adquiridos pela JPS Administração e Comércio Ltda. por efeito da incorporação da parcela cindida da Macro Construtora Ltda. (CNPJ nº 13.960.229/0001-78), conforme Protocolo e Justificação de Cisão Parcial registrados na Junta Comercial da Bahia sob o nº 9649177 em 20.01.2004 e registrado na matrícula 10.168 do 2º Registro de Imóveis de Itabuna/BA sob o R. 5 de 31/01/2005, sendo certo que a matrícula 12.834 do 2º Registro de Imóveis de Itabuna/BA foi aberta por efeito de desmembramento de área da citada matrícula 10.168, conforme consta da averbação AV. 12 de 27/08/2010 desta matrícula.

Cadastrros municipais: Os imóveis sobre os quais se encontra erigido o Shopping Jequitibá estão cadastrados perante a Municipalidade de Itabuna/BA sob os contribuintes nº 01.04.318.0515.001 (matrícula 12.834 do 2º Registro de Imóveis de Itabuna/BA) e 01.04.318.2539.001 (matrícula 10.168 do 2º Registro de Imóveis de Itabuna/BA).

Ônus e Gravames: O imóvel objeto da matrícula 10.168 do 2º Registro de Imóveis de Itabuna/BA está alienado fiduciariamente à Habitasec Securitizadora S.A. para garantia de dívida no valor total de R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais), na data de emissão, com vencimento em 20/06/2029. Por sua vez, o imóvel objeto da matrícula 12.834 do 2º Registro de Imóveis de Itabuna/BA está alienado fiduciariamente à Habitasec Securitizadora S.A. para garantia de dívida no valor total de R\$ 14.650.000,00 (quatorze milhões e seiscentos e cinquenta mil reais), na data de emissão, com vencimento em 22/10/2029.

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

Período:	Data de Vencimento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	21/06/2021		
1	15/07/2021	0,0000%	Sim
2	15/08/2021	0,0000%	Sim
3	15/09/2021	0,0000%	Sim
4	15/10/2021	0,0000%	Sim
5	15/11/2021	0,0000%	Sim
6	15/12/2021	0,0000%	Sim
7	15/01/2022	0,0000%	Sim
8	15/02/2022	0,0000%	Sim
9	15/03/2022	0,0000%	Sim
10	15/04/2022	0,0000%	Sim
11	15/05/2022	0,0000%	Sim
12	15/06/2022	0,0000%	Sim
13	15/07/2022	0,0000%	Sim
14	15/08/2022	0,0000%	Sim
15	15/09/2022	0,0000%	Sim
16	15/10/2022	0,0000%	Sim
17	15/11/2022	0,0000%	Sim
18	15/12/2022	0,0000%	Sim
19	15/01/2023	0,0000%	Sim
20	15/02/2023	0,0000%	Sim
21	15/03/2023	0,0000%	Sim
22	15/04/2023	0,0000%	Sim
23	15/05/2023	0,0000%	Sim
24	15/06/2023	0,0000%	Sim
25	15/07/2023	0,4151%	Sim
26	15/08/2023	0,4191%	Sim
27	15/09/2023	0,4230%	Sim
28	15/10/2023	0,4271%	Sim
29	15/11/2023	0,4312%	Sim
30	15/12/2023	0,4353%	Sim
31	15/01/2024	0,4395%	Sim
32	15/02/2024	0,4438%	Sim
33	15/03/2024	0,4481%	Sim

34	15/04/2024	0,4525%	Sim
35	15/05/2024	0,4569%	Sim
36	15/06/2024	0,4614%	Sim
37	15/07/2024	0,4660%	Sim
38	15/08/2024	0,4707%	Sim
39	15/09/2024	0,4754%	Sim
40	15/10/2024	0,4802%	Sim
41	15/11/2024	0,4850%	Sim
42	15/12/2024	0,4899%	Sim
43	15/01/2025	0,4949%	Sim
44	15/02/2025	0,5000%	Sim
45	15/03/2025	0,5052%	Sim
46	15/04/2025	0,5104%	Sim
47	15/05/2025	0,5157%	Sim
48	15/06/2025	0,5211%	Sim
49	15/07/2025	0,5266%	Sim
50	15/08/2025	0,5322%	Sim
51	15/09/2025	0,5379%	Sim
52	15/10/2025	0,5436%	Sim
53	15/11/2025	0,5495%	Sim
54	15/12/2025	0,5554%	Sim
55	15/01/2026	0,5614%	Sim
56	15/02/2026	0,5676%	Sim
57	15/03/2026	0,5738%	Sim
58	15/04/2026	0,5802%	Sim
59	15/05/2026	0,5866%	Sim
60	15/06/2026	0,5932%	Sim
61	15/07/2026	0,5999%	Sim
62	15/08/2026	0,6067%	Sim
63	15/09/2026	0,6136%	Sim
64	15/10/2026	0,6206%	Sim
65	15/11/2026	0,6278%	Sim
66	15/12/2026	0,6351%	Sim
67	15/01/2027	0,6425%	Sim
68	15/02/2027	0,6500%	Sim
69	15/03/2027	0,6577%	Sim
70	15/04/2027	0,6656%	Sim
71	15/05/2027	0,6736%	Sim
72	15/06/2027	0,6817%	Sim
73	15/07/2027	0,6900%	Sim

74	15/08/2027	0,6984%	Sim
75	15/09/2027	0,7071%	Sim
76	15/10/2027	0,7158%	Sim
77	15/11/2027	0,7248%	Sim
78	15/12/2027	0,7339%	Sim
79	15/01/2028	0,7432%	Sim
80	15/02/2028	0,7527%	Sim
81	15/03/2028	0,7624%	Sim
82	15/04/2028	0,7724%	Sim
83	15/05/2028	0,7825%	Sim
84	15/06/2028	0,7928%	Sim
85	15/07/2028	0,8033%	Sim
86	15/08/2028	0,8141%	Sim
87	15/09/2028	0,8251%	Sim
88	15/10/2028	0,8363%	Sim
89	15/11/2028	0,8478%	Sim
90	15/12/2028	0,8596%	Sim
91	15/01/2029	0,8716%	Sim
92	15/02/2029	0,8839%	Sim
93	15/03/2029	0,8964%	Sim
94	15/04/2029	0,9093%	Sim
95	15/05/2029	0,9225%	Sim
96	15/06/2029	0,9360%	Sim
97	15/07/2029	0,9498%	Sim
98	15/08/2029	0,9639%	Sim
99	15/09/2029	0,9784%	Sim
100	15/10/2029	0,9933%	Sim
101	15/11/2029	1,0086%	Sim
102	15/12/2029	1,0242%	Sim
103	15/01/2030	1,0402%	Sim
104	15/02/2030	1,0567%	Sim
105	15/03/2030	1,0736%	Sim
106	15/04/2030	1,0910%	Sim
107	15/05/2030	1,1088%	Sim
108	15/06/2030	1,1271%	Sim
109	15/07/2030	1,1460%	Sim
110	15/08/2030	1,1654%	Sim
111	15/09/2030	1,1853%	Sim
112	15/10/2030	1,2058%	Sim
113	15/11/2030	1,2270%	Sim

114	15/12/2030	1,2488%	Sim
115	15/01/2031	1,2712%	Sim
116	15/02/2031	1,2943%	Sim
117	15/03/2031	1,3182%	Sim
118	15/04/2031	1,3429%	Sim
119	15/05/2031	1,3683%	Sim
120	15/06/2031	1,3946%	Sim
121	15/07/2031	1,4217%	Sim
122	15/08/2031	1,4498%	Sim
123	15/09/2031	1,4789%	Sim
124	15/10/2031	1,5090%	Sim
125	15/11/2031	1,5402%	Sim
126	15/12/2031	1,5725%	Sim
127	15/01/2032	1,6060%	Sim
128	15/02/2032	1,6408%	Sim
129	15/03/2032	1,6770%	Sim
130	15/04/2032	1,7146%	Sim
131	15/05/2032	1,7537%	Sim
132	15/06/2032	1,7944%	Sim
133	15/07/2032	1,8368%	Sim
134	15/08/2032	1,8810%	Sim
135	15/09/2032	1,9271%	Sim
136	15/10/2032	1,9753%	Sim
137	15/11/2032	2,0257%	Sim
138	15/12/2032	2,0785%	Sim
139	15/01/2033	2,1338%	Sim
140	15/02/2033	2,1918%	Sim
141	15/03/2033	2,2527%	Sim
142	15/04/2033	2,3167%	Sim
143	15/05/2033	2,3841%	Sim
144	15/06/2033	2,4552%	Sim
145	15/07/2033	2,5303%	Sim
146	15/08/2033	2,6096%	Sim
147	15/09/2033	2,6936%	Sim
148	15/10/2033	2,7828%	Sim
149	15/11/2033	2,8775%	Sim
150	15/12/2033	2,9783%	Sim
151	15/01/2034	3,0859%	Sim
152	15/02/2034	3,2009%	Sim
153	15/03/2034	3,3242%	Sim

154	15/04/2034	3,4566%	Sim
155	15/05/2034	3,5992%	Sim
156	15/06/2034	3,7532%	Sim
157	15/07/2034	3,9201%	Sim
158	15/08/2034	4,1015%	Sim
159	15/09/2034	4,2994%	Sim
160	15/10/2034	4,5162%	Sim
161	15/11/2034	4,7547%	Sim
162	15/12/2034	5,0183%	Sim
163	15/01/2035	5,3112%	Sim
164	15/02/2035	5,6386%	Sim
165	15/03/2035	6,0070%	Sim
166	15/04/2035	6,4246%	Sim
167	15/05/2035	6,9018%	Sim
168	15/06/2035	7,4524%	Sim
169	15/07/2035	8,0949%	Sim
170	15/08/2035	8,8543%	Sim
171	15/09/2035	9,7655%	Sim
172	15/10/2035	10,8793%	Sim
173	15/11/2035	12,2716%	Sim
174	15/12/2035	14,0618%	Sim
175	15/01/2036	16,4488%	Sim
176	15/02/2036	19,7906%	Sim
177	15/03/2036	24,8035%	Sim
178	15/04/2036	33,1586%	Sim
179	15/05/2036	49,8688%	Sim
180	15/06/2036	100,0000%	Sim

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante") das Cédulas de Crédito Imobiliário nºs 1 a 40, série única ("CCI") emitidas pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora") nos "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado em 21 de junho de 2021, pela Emissora e pela Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), pelo qual foi emitida a CCI, que serve de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 259ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, DECLARA para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários Emissão de CRI da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo - SP, 21 de junho de 2021.

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

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 259ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e os assessores legais contratados, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo - SP, 21 de junho de 2021.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Coordenador Líder

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 259ª série de sua 1ª emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

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

São Paulo - SP, 21 de junho de 2021.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 259ª série da 1ª emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

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

São Paulo - SP, 21 de junho de 2021.

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

Agente Fiduciário

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 259ª
Emissor: HABITASEC SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58
Quantidade: 70.000 (setenta mil)
Forma: Nominativa escritural

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

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

São Paulo - SP, 21 de junho de 2021.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Diretor

ANEXO IX

EMISSIONES DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 28/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos da AF; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 10/04/2025	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informar se foi recebida a resposta da Notificação enviada pela Habitasec em 16/04/2020; e - Cópia da DF da Cedente e Verificação do índice financeiro (dívida líquida/Ebitda deve ser <=5) pela Securitizadora, referente ao ano de 2018, cujo prazo era abril de 2019.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242

Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Novo período incluído e solicitado: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de Junho/2016 até Abril/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de junho/2016 até março/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 10/12/2029
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage III e IV, referente ao ano de 2019-2020; - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage I e II, com data a partir de 22.03.2020; - Apólice de Seguro - Vinpar (Avenida Presidente Juscelino Kubitschek), com vigência a partir 01/01/2020; - Apólice de Seguro - Pratapar (Condomínio Edifício Pedro Mariz), com vigência a partir de 01/01/2020; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Partage Empreendimentos S.A. (Consolidada com a XPAR) e da Triagem Empreendimentos e Participações S.A., acompanhada da abertura das dívidas e financiamentos por banco e operação, bem como cronograma de amortização da dívida aberta por operação, referente ao ano de 2019; - Cópias dos Laudos de Avaliação atualizados de todos os imóveis de propriedade da Partage Empreendimentos S.A.; - (i) relatório gerencial semestral para fins de acompanhamento da ocorrência de qualquer condição suspensiva, caso haja e, (ii) planilha indicando o valor dos créditos imobiliários representados integralmente pelas CCI e a data em que foram depositados na Conta Centralizadora, desde o início da operação até o 2º semestre/2019, na forma da cl. 6.1.1 (v) do Contrato de Cessão; No que se refere a AGT de 01/07/2019, restam pendentes com relação a cada uma das Cedentes: - Cópia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidão de distribuição da Justiça do Trabalho pelo período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidões dos distribuidores de ações cíveis e criminais da Justiça Federal - período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópias das Certidões dos distribuidores cíveis - finalidade: processos extintos e em andamento (abrangendo executivos fiscais municipais e estaduais, família, pedidos de falência e recuperação judicial, bem como juizado especial - período de 10 (dez) anos, emitida em nome de condomínio, se aplicável; - Cópia da Declaração de inexistência de despesas condominiais, firmada pelo síndico com firma reconhecida, acompanhada de cópia autenticada da respectiva ata de eleição, se aplicável; - Cópia da Certidões de todos os cartórios de registro de títulos e documentos das cidades onde se mantém estabelecimento, referente aos últimos 05 anos; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Estaduais e Federais de Segunda Instância com Jurisdição sobre a comarca de SP com relação a feitos de sua competência originária; - Cópia da Certidão Negativa de contribuições previdenciárias e de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal; - Cópia da Certidão Simplificada, expedida pela Junta Comercial; - Cópia da Certidão das Promotorias Gerais de Justiça do Meio Ambiente (Inquéritos Cíveis Públicos, expedida na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Cartórios de Protesto, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Criminais e de Execuções Criminais, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores de Falências e Concordatas, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Cíveis, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão das Promotorias da Justiça de Acidente do Trabalho, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores da Justiça do Trabalho, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão Negativa dos Registros de Distribuição de Executivos Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais e Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Tributos Estaduais, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Regularidade do FGTS - CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal; - Cópia da Certidão Conjunta Negativa da Dívida Ativa da União e de Quitação de Tributos Administrados pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN (Fazenda Nacional e INSS unificada); - Cópia da Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal do Brasil; - Cópia do Livro de ações atualizado; e - Cópia da Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS. No que se refere a AGT de 22/10/2019 restam pendentes: - Aditamento ao Contrato de Cessão, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; e - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (Partage I para exclusão do imóvel em garantia), constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019. Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes Contratos de Locação Lastro; (ii) Fiança prestada pela Partage Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do Contrato de Cessão; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóvel Partage objeto das matrículas 138.652, 138.656 a 138.658, 185.114 a 185.116; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóvel Pratapar objeto da matrícula nº 162.178; (v) Alienação Fiduciária Imóvel Vinpar objeto da matrícula nº 176.471, 176.472, 176.474; (vi) Cessão Fiduciária de direitos creditórios que sobrejarem eventual excussão da Alienação Fiduciária Imóvel Partage ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Partage"); (vii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação Garantia; Adicionalmente, na ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 8.7 do Termo de Securitização, a Cedente deverá constituir garantia adicional correspondente à (i) Carta de Fiança Bancária, contratada em

alternativa à constituição do Cash Colateral, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária; e/ou (ii) Cash Colateral, em alternativa à contratação da Carta de Fiança Bancária, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 66	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.013.192,75	Quantidade de ativos: 25
Data de Vencimento: 15/07/2024	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificar junto à Securitizadora se o valor da Razão Mínima de Garantia corresponde a 120% (cento e vinte por cento) da PMT do CRI, referente ao mês de Março de 2020; e - Comprovação da destinação dos recursos (operação antiga).	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, (ii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE correspondente a 60% (sessenta por cento) das Ações de emissão da SPE São José dos Campos S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Ações sobre a totalidade das ações de Emissão da FS Participações S.A., (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário, (v) Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora que receberá os recursos correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário. Na Data de Emissão, as Garantias estão constituídas, mas não registradas, sendo que os respectivos protocolos e registros são condições suspensivas para o pagamento do valor da cessão no âmbito do Contrato de Cessão, consoante item 2.3 do referido contrato.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 90	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 27/07/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: -Comprovação da manutenção do Fundo de Reserva, referente aos meses de out. de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 01/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre cada uma das Fiduciantes e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores os Srs. José Roberto Teixeira Pinto e Mauro Teixeira Pinto no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 97	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 26/10/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 03/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Fiduciante	

e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores os Srs. Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo, Heloisa Helena Sitrangulo Ditolvo, Júlio César da Silveira Lemos, Glaura Guimarães Lemos e Cláudio José Sitrangulo no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 99	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 27/12/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva: (i) Valor equivalente a 3 (três) meses de Juros Remuneratórios baseado na estimativa de valor para os 3 (três) meses subsequentes a Data de Pagamento; e (ii) Valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis, referente aos meses de Novembro de 2019 a Abril de 2020; - Via original da AGT de maio de 2018, devidamente assinada, tendo em vista a deliberação pela alteração das condições da oferta (emissão de 59 novas CCIs); e - Via original do Aditamento ao TS constando alteração das condições da oferta (emissão de 59 novas CCIs) ocorrida no âmbito da AGT de maio de 2018.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos das CCB nº FP FIIV 01/18 a 60/18; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas, definidas na cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 100	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.300.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 25/11/2021	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Viareggio SPE Empreendimentos imobiliários Ltda., conforme identificados no Anexo I do respectivo contrato; (iii) Fiança consubstanciada por pessoas físicas no âmbito do Contrato de Cessão; e (iv) Fundo de Reserva constituído através da retenção de parte do Preço de Aquisição Líquido, na forma da cláusula 2.9.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 108	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.600.000,00	Quantidade de ativos: 5600
Data de Vencimento: 25/02/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia Corrente, referente aos meses de Dezembro de 2019 a Abril de 2020; e - da Devedora: cópia das matrículas abaixo: Matrícula: 87.306; 87.348; 87.381; 145.879; 145.880; 145.881; 145.882.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da CHÁCARA SANTA MÔNICA SPE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., registrados sob as matrículas identificadas no Anexo I do Instrumento Particular	

de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas; e (iii) Fundo de Reserva cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente as seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) 3 (três) meses de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido abaixo) divulgada pela B3; e (b) 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 111	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 30/06/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de Março de 2019 a Abril de 2020; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP; - Comprovação da Razão de Garantia Corrente em 157% até 01/03/2020; - Comprovação da Razão de Garantia Corrente em 200% até 01/06/2020; - 1 e 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures registrado na JC; - Cópia de parte das Matrículas dos imóveis (Anexo II da AF de Imóveis) contendo o cancelamento da hipoteca; - Cópia de parte das matrículas dos Imóveis em garantia comprovando o registro da AF em favor da Securitizadora; - Cópia do Boletim de Subscrição das debêntures; - Declaração atestando a ocorrência ou não dos eventos de Vencimento Antecipado, referente aos períodos do Segundo Semestre de 2018, Primeiro Semestre de 2019 e Segundo Semestre de 2019, nos termos das cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; - Cópia do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo que tenha sido emitido pelo técnico responsável das obras, dos períodos de 01 de julho de 2018 a 30 de setembro de 2018, 01 de outubro de 2018 à 31 de dezembro de 2018, 01 de janeiro de 2019 a 31 de março de 2019, 01 de abril de 2019 a 30 de junho de 2019, 01 de julho de 2019 a 30 de setembro de 2019 e 01 de Janeiro de 2020 a 31 de Março de 2020, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 29/09/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia Corrente, referente aos meses de Fevereiro a Março (200%); e	

Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Alienações Fiduciárias de Imóveis sobre imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus; Fiadores, sendo estes 5 pessoas físicas, assumindo a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante, apurado mensalmente, equivalente a 3 parcelas de Juros Remuneratórios e 6 meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 120	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Comprovação pela Superfrio da realização do aporte de Capital, conforme previsto na AGT realizada em 17 de Fevereiro de 2021. Nos termos da AGT de dez/20 aguardamos: - Cópia do 3º aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na Junta Comercial.	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 121ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 121	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 120ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 124	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/01/2029	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Gerencial, contendo as informações identificadas por lote e que estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de dezembro de 2018 a março de 2020; - Declaração/Relatório de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III das CCB 01 a 04, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, nos termos das cláusulas 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures e os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento GYN04-GO desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Villagio Azzurre desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que	

aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Alta Vista desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, desde a data da emissão da escritura até 31 de dezembro de 2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04, registrado nos RTDs da Cidade de Goiânia /GO e Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, registrado nos RTDs de Goiânia/GO e São Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária 04, registrado no RTD da Cidade de São Mateus/ES; - Cópia da Iteração do Contrato Social da Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 02 BrDU SPE TANGARÁ DA SERRA LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 03 BrDU SPE CUIABÁ 01 LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 04 BrDU SPE SÃO MATEUS LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerramentos de 31/12/2018 e 31/12/2019, nos termos da cláusula 11.1 ?vii? da CCB; - Cópia da Notificação aos Adquirentes dos empreendimentos, acerca da cessão fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da cl. 1.1.7 e 5.1 ?i? do Contrato de Cessão Fiduciária; - Comprovação do pagamento pela Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA. da Cédula de Crédito Bancário e dos respectivos créditos imobiliários, os quais encontram-se vinculados à 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A. (?Dívida?), com a consequente liberação da cessão fiduciária de direitos creditórios referentes aos lotes do Empreendimento 01 (?Condição Suspensiva?), nos termos da cláusula 1.1.3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerram

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 132

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 76000

Data de Vencimento: 16/01/2031

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia (Fernão Dias e Privalia); - Informações sobre eventuais Novos Direitos Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de Outubro e Novembro de 2020; e - Relatório de Rating atualizado, com data base em Dezembro de 2020 e Março de 2021 .

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 135

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 22.251.000,00	Quantidade de ativos: 22251
Data de Vencimento: 25/08/2029	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informar se foi recebido o solicitado na Notificação enviada no dia 08 de Abril de 2020; - Aditamento a Cessão Fiduciária para manter a relação atualizada dos Recebíveis do Anexo III, com as informações referentes aos novos Recebíveis. O referido aditamento deverá ser registrado nos RTDs de SP/SP e Aracaju/SE. Bem como a Notificação a Fiduciária, no caso referente às alterações na relação dos Recebíveis; - Verificação da Razão Mínima Mensal (135%), referente aos meses de abril a dezembro de 2019. Cumpre esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 19 contratos de locação em garantia (Recebíveis) conforme cl. 7.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, cujo fluxo/ Razão Mínima Mensal (135%) era devido desde o início da emissão até a presente data, sem carência. Além disso, (i) a Data de Verificação deste fluxo é todo dia 20 de cada mês divergindo da data descrita no Contrato de Cessão que descreve dia 25 conforme cl. 4.7.2, (ii) essa mesma cláusula do Contrato de Cessão descreve que tal percentual compreende os Créditos Imobiliários Lastro e os Recebíveis, quando o Contrato de Cessão Fiduciária aponta para apenas o fluxo dos Recebíveis. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Verificação do Fundo de Reserva, haja vista que nos meses de setembro a dezembro de 2019 o referido fundo apresentou desenquadramento. Cumpre esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 22 contratos de locação lastro (Créditos Imobiliários Lastro) conforme cl. 1.4.8.1 do Contrato de Cessão. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora, o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Cópias dos Relatórios Mensais de medição de obras do Empreendimento referente ao Trimestre anterior, para fins de verificação do andamento das obras do Empreendimento objeto do Contrato de Cessão, nos termos da cl.1.4.6.2 do Contrato de Cessão, referente ao período de Julho de 2019 a Maio de 2020; - Cópia do Relatório Semestral da Destinação de Recursos das obras do Empreendimento, emitido pela Cedente, devidamente assinado pelos representantes legais da Cedente nos moldes do Anexo VII do Contrato de Cessão, referente aos períodos de Abril a Setembro de 2019 e Outubro de 2019 a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Distribuição, devidamente assinado; - Cópia da notificação aos locatários quanto a Cessão Fiduciária; - Cópia do Laudo de Avaliação emitido em fevereiro de 2019, pela Prime Yield ? Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda. - Cópia da Apólice de Seguro do Imóvel em garantia constando a Habitasec como beneficiária/endosso, conforme cl. 3.1.1 e 3.1.2 da AF - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de atualização dos Recebíveis em garantia objeto dos 19 contratos de locação, em caso de alterações nas lojas, devidamente assinado e registrado no RTD de SP/SP e Aracaju/SE; e - Na hipótese da ocorrência do aditamento acima, cópia da notificação aos locatários quanto ao objeto do 1º Aditamento à Cessão Fiduciária.	
Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.600.000,00	Quantidade de ativos: 96000
Data de Vencimento: 29/04/2024	

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de fevereiro a abril de 2020; - Relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado, no respectivo período, incluindo cópias dos contratos e notas fiscais no formato "XML". Nas últimas verificações, nos foi informado que não tinha ocorrido nenhuma destinação na operação. Gentileza, confirmar se já ocorrerão os repasses para os empreendimentos, referente aos recursos captados; e - Cópia do extrato da conta do Fundo de Reserva, constando a recomposição do Fundo, devido o seu desenquadramento nos meses de set/2019 a março/2020.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 30/05/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancete Trimestral da ASTN Participações, referente ao 4º Trimestre de 2019 e 1º Trimestre de 2020; - Relatório contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao mesmo empreendimento imobiliário, diferenciando-se pela sua função residencial ou comercial, que tenham sido vendidas nos 06 meses anteriores, referente aos meses de março e abril de 2020; - Via original do 1º Aditamento à CCI, para fins de custódia e, conforme o caso, aditamento na B3; - Cópia assinada do Instrumento de 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Tabatinguera; e - Comprovação do registro da garantia de Alienação Fiduciária e da CCI junto às matrículas dos imóveis abaixo, tendo em vista o não recebimento: (i) Tabatinguera: CCI =endente / 1º Adt. AF de Imóvel =endente; (ii) Baronesa: AF de Imóvel =endente / CCI =endente; (iii) Consolação: AF de Imóvel =endente / CCI =endente; À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 161	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: À Sec - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente arquivada na JUCEC; - Cópia do Boletim de Subscrição de Debêntures; - Cópia da Legal Opinion elaborada pelo assessor legal da Operação, nos termos da cláusula 4.7.1 (xi) da Escritura de Emissão; - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Beach Riviera); e - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Summer Park). À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Escritura de Debêntures, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Incorporadora e Construtora PIBB S.A, constando o registro das debêntures em favor da Securitizadora; - Cópia do Contrato Social da MVC, aprovando a Alienação Fiduciária de Quotas, conforme redação estipulada na cláusula 3.2.2 de AF de Quotas, devidamente registrada perante a JUCEC; - Cópia da AGE da Incorporadora e Construtora PIBB, aprovando a emissão da Debênture, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Construção, realizada em 22/10/2019, aprovando a outorga da Garantia Fidejussória, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da MVC Férias e Empreendimentos Turísticos, realizada em 22/10/2019, aprovando a Cessão Fiduciária, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Summer Park, aprovando a AF de Summer Park, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Brisas do Quiraz Empreendimentos, aprovando a AF de Imóveis da Beach Riviera, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia do Instrumento de Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças, celebrado entre a MVC e os cessionários que integram os empreendimentos Beach Riveira e Berberly hills; - Cópia dos Contratos de Financiamento - (i) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 635817-9 e (ii) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 637499-9, devidamente assinados; - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente. - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente.	
Garantias: Serão constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park; (iii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas MVC; (v) Garantia Fidejussória; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 162	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.825.075,07	Quantidade de ativos: 64826
Data de Vencimento: 25/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo III da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral da hipoteca registrada na matrícula nº 41.958 sob R.02 e retificada e ratificada	

por meio da averbação nº AV.05, constituída em favor do Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S.A, para garantia de dívida no valor total de até R\$ 12.458.976,26, com vencimento de 20/10/2022 (hipoteca); - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo IV da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação Arezzo, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor de Cooperativa de Crédito Livre de Admissão Sul-Serrana -SICOOB, no âmbito da CCB Empréstimo nº 1950441, para garantia da dívida no valor de R\$ 5.081.396,50, com vencimento em 11/01/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da PMI, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor do Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84275-5, para garantia da dívida no valor total de R\$ 1.017.447,90, com vencimento em 12/04/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da ZZAB, os quais encontram cedidos fiduciariamente em favor da Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84632-7, para garantia de dívida no valor total de R\$ 3.000.000,00, com vencimento em 10/05/2021; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrada no cartório competente; - Cópia da matrícula 41.958 constando a Alienação Fiduciária; - Apólice de Seguro vigente conforme cláusula 3.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Comprovação do atendimento/retenção do Fundo de Reserva desde a data da emissão até a presente data.

Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 166

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00

Quantidade de ativos: 8000

Data de Vencimento: 30/08/2023

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: À Sec - Verificação do fundo de reserva, referente aos meses de Janeiro a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado nos RTDs POA/RS e SP/SP; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente assinado; - Cópia das matrículas constantes no Anexo III do Contrato de Cessão com o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóvel; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores; e - Demais obrigações pendentes objeto de notificação às Devedoras com a Securitizadora em cópia. À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 167	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 11/03/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Balancete Trimestral, referente ao 1º Trimestre de 2020 do período encerrado em março. (SEI Incorporações e ASTN); - Cópia da Demonstrações Financeiras Consolidadas com parecer dos auditores independentes, da SEI Incorporação e Participação; ASTN Participações S.A, referente ao ano de 2019; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; - Declaração/Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Outubro de 2019 a Março de 2020; - Caso as garantias reais acima tenham sido finalizadas, cópia do 1º Aditamento à Escritura de Debêntures para contemplar a Garantira Real constituída, devidamente registradas na JUCESP e no RTD SP/SP, nos termos da cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; [EM REGISTRO]	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 169	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 28/09/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Relatório de Despesas de IPTU contendo os valores e documentos pertinentes à apuração dos valores mencionados no relatório, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo ao período de setembro de 2019 a dezembro 2019 e de Janeiro a Março de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo ao período de setembro de 2019 a dezembro 2019 e de Janeiro a Março de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo ao período de setembro de 2019 a dezembro 2019 e de Janeiro a Março de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI competente; e - Cópias das matrículas constando o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 171	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terravile - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 173

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 4000

Data de Vencimento: 30/03/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 175

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 20600

Data de Vencimento: 30/10/2023

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: à Sec: - Cópia do Laudo de Avaliação do Empreendimento Imobiliário. Para caso o Empreendimento Imobiliário fique mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas. Caso o empreendimento não tenha ficado 06 meses sem venda, gentileza informar para retirarmos a pendência. à Devedora - Formalização e registro das Escrituras de Compra e Venda, bem como, a constituição do Instrumento de Alienação Fiduciária dos referidos imóveis em favor da Securitizadora, nos termos do Anexo III.I do Contrato de Cessão de Créditos (Matrículas 14.410 e 114.067); - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da

CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados (Atlantica Ocean View e Praia Grande); e - Cópia das matrículas dos imóveis constando o registro da Alienação Fiduciária (Atlantica Ocean View e Praia Grande).	
Garantias: Serão constituídas as Aliações Fiduciárias de Imóveis, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 176	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terravile - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds	
Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 180	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 23/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos índices financeiros verificado pela Habitasec Securitizadora, atestando o enquadramento dos índices da RTDR Participações, referente ao ano de 2019. - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distrato ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.	

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

Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos índices financeiros verificado pela Habitasec Securitizadora, atestando o enquadramento dos índices da RTDR Participações, referente ao ano de 2019. - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distrato ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.	

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

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 26/09/2024	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 196	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.500.000,00	Quantidade de ativos: 77500
Data de Vencimento: 17/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Fundos.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 198	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 204	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.	

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

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

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

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/3E67-3713-3A46-DFBC> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 3E67-3713-3A46-DFBC



Hash do Documento

FC6BBE4BF13B18DA26DFB80FB611F05F89EC5BAABEF398904770C4DE843AEA2D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 24/06/2021 é(são) :

☒ Marcos Ribeiro Valle Neto - 308.200.418-07 em 24/06/2021 10:36

UTC-03:00

Nome no certificado: Marcos Ribeiro Do Valle Neto

Tipo: Certificado Digital

☒ João Vitor Monteiro Centeno Risques (Testemunha) -

127.343.757-88 em 23/06/2021 18:52 UTC-03:00

Nome no certificado: Joao Vitor Monteiro Centeno Risques

Tipo: Certificado Digital

☒ Nilson Raposo Leite - 011.155.984-73 em 23/06/2021 18:42 UTC-

03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Alexandra Martins Catoira (Testemunha) - 362.321.978-95 em

23/06/2021 18:24 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Rosemeire Ribeiro de Souza (Procuradora) - 332.537.318-63 em

23/06/2021 18:22 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Bianca Galdino Batistela - 090.766.477-63 em 23/06/2021 18:22

UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

