



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 106ª (CENTÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

para emissão de

Certificados de Recebíveis Imobiliários
da 106ª (centésima sexta) emissão, em série única, da

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF Nº 09.304.427/0001-58



como Emissora

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/MF Nº 22.610.500/0001-88

como Agente Fiduciário

Datado de 19 de novembro de 2025.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 106ª (CENTÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

- (1) **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), código 388, categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35300352068, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”); e
- (2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35229235874, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 (“**Agente Fiduciário**”, sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, quando em conjunto, como “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”);

celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 106ª (centésima sexta) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Legacy Empreendimento Imobiliário Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”), para vincular os direitos de crédito oriundos da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, da **LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Luis Viana Filho, 13223, Ed. Hangar Business Park, Torre 6, Sala 405, São Cristóvão, CEP 41.500-300, inscrita no CNPJ sob o nº 21.337.661/0001-87 (“**Notas Comerciais**” e “**Devedora**”, respectivamente), com valor total de emissão de R\$54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões de reais) na Data de Emissão,, bem como todos e quaisquer valores devidos por força do “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Distribuição Privada, da Legacy Empreendimento Imobiliário Ltda.*” (“**Termo de Emissão de Notas Comerciais**”), celebrado entre a Emissora, a Devedora e, na qualidade de avalista, a **ORION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Luis Viana Filho, nº 013223, Ed. Hangar Business Park, torre 6, sala 420, CEP 41.500-300, inscrita no CNPJ sob o nº 44.280.231/0001-71 (“**Avalista**”), incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, devidamente acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), bem como de todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, Garantias, Encargos Moratórios (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados neste instrumento, os quais configuram **créditos imobiliários por destinação**, nos termos da regulamentação aplicável (“**Créditos Imobiliários**”).

Para representar os Créditos Imobiliários, a Securitizadora, em 19 de novembro de 2025, emitiu, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário (“**CCI**”) integral, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), celebrada entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, vinculada aos certificados de recebíveis



imobiliários da 106ª (centésima sexta) Emissão, em Série Única, da Emissora (“CRI”), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública sob rito automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais disposições legais aplicáveis (“**Resolução CVM 160**”, “**Lei 14.430**”, “**Resolução CVM 60**”, “**Oferta**”, “**Operação de Securitização**” e “**Emissão**”, respectivamente).

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins deste Instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Afiliações”:	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou esteja sob controle comum, ou controladora.
“Agente Fiduciário”:	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo.
“Alienação Fiduciária de Imóvel”:	A alienação fiduciária, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, de imóvel de titularidade da Devedora, objeto da matrícula nº 75.994, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA (“ Imóvel ”), onde se encontra em fase de desenvolvimento o “Empreendimento Legacy”, devidamente indicado no ANEXO II , a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
“Alienação Fiduciária de Quotas”:	A alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas da Devedora, de titularidade da Avalista, a ser constituída por ela, enquanto fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas devidas pela Devedora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“Amortização”:	A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, descrita na Cláusula 4.1 do presente Termo de Securitização.
“ANBIMA”:	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Início da Distribuição”:	O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Encerramento da Distribuição”:	O anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.



“Assembleia(s) Especial(ais) de Investidores” ou “Assembleia(s) Especial(ais) de Titulares dos CRI”:	Qualquer assembleia geral dos Titulares dos CRI.
“Aval”:	A garantia fidejussória consubstanciada em aval outorgado pela Avalista, conforme Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Avalista”:	A ORION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Luis Viana Filho, nº 013223, Ed. Hangar Business Park, torre 6, sala 420, CEP 41.500-300, inscrita no CNPJ sob o nº 44.280.231/0001-71.
“B3”:	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
“BACEN”:	O Banco Central do Brasil.
“Banco Liquidante”:	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.
“Boletim de Subscrição”:	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo integra o ANEXO X deste Termo de Securitização.
“CCI”	A cédula de crédito imobiliária integral, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:	A cessão fiduciária de 100% (cem por cento) de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da comercialização já efetivada das futuras unidades autônomas do Empreendimento Legacy, devidos pelos respectivos adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes (“ Contratos de Venda e Compra de Unidades Autônomas ”), incluindo o pagamento do principal devido pelos respectivos adquirentes das unidades autônomas, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos Contratos de Venda e Compra de Unidades Autônomas, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.



“CETIP 21”:	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
“CMN”:	O Conselho Monetário Nacional.
“Código ANBIMA”:	O Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”:	O “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA, e em vigor desde 15 de julho de 2024.
“Código Civil”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”:	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“COFINS”:	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes para Integralização”:	Condições precedentes para integralização dos CRI, conforme previsto no Anexo VII do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Condições Precedentes para Liberação”:	Condições precedentes para liberação dos recursos integralizados no âmbito dos CRI, conforme previsto no Anexo VII do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Condições Precedentes”:	As Condições Precedentes para Integralização e Condições Precedentes para Liberação consideradas em conjunto.
“Conta de Livre Movimentação”:	A conta corrente nº 9325-9, junto ao Banco Itaú (cód. 341), agência 0912, de titularidade da Emitente.
“Conta do Patrimônio Separado”:	A conta corrente nº 45211-5, agência 7307, do Banco Itaú (cód. 341), mantida em nome da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ” a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, no âmbito da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Avalista, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, como interveniente.
“Contrato de Cessão Fiduciária”:	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
“Contratos de Garantia” ou “Instrumentos de Garantia”:	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, quando em conjunto.



“Controlada”:	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controlador”:	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”:	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei nº 6.404/76.
“Comunicação Resgate Antecipado”:	A comunicação de resgate antecipado, conforme disposto na Cláusula 9.1.2 deste Termo de Securitização.
“Coordenador Líder”:	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. conforme qualificada no preâmbulo.
“CPF”:	O Cadastro de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários”:	São os créditos oriundos da Nota Comercial, representados pela CCI, que compreende a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da Remuneração, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da Nota Comercial, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, com as características constantes do <u>Erro! Fonte de referência não encontrada.</u>
“CRI”:	Os certificados de recebíveis imobiliários da série única da 106ª (centésima sexta) emissão da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI.
“CRI em Circulação”:	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade da Avalista, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
“Cronograma de Pagamentos”:	O cronograma de pagamentos estipulado no ANEXO V ao presente instrumento, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de Amortização e da Remuneração.
“CSLL”:	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”:	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Apuração”:	A data de apuração, conforme disposto na Cláusula 5.6.3 deste Termo de Securitização.



“Data de Emissão das Notas Comerciais”:	A data de emissão das Notas Comerciais, conforme prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Data de Emissão dos CRI”:	19 de novembro de 2025.
“Data(s) de Integralização”:	Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI, pelos subscritores dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
“Data(s) de Pagamento”:	Cada uma das datas de pagamento de Amortização ou da Remuneração, estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento dos CRI”:	27 de novembro de 2029.
“Data de Vencimento das Notas Comerciais”:	A data de vencimento das Notas Comerciais, conforme prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Destinação dos Recursos”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.4. deste Termo de Securitização.
“Devedora” ou “Emitente das Notas Comerciais”:	A LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Luis Viana Filho, 13223, Ed. Hangar Business Park, Torre 6, Sala 405, São Cristóvão, CEP 41.500-300, inscrita no CNPJ sob o nº 21.337.661/0001-87.
“Dia(s) Útil(eis)”:	(i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Documentos Comprobatórios”:	Os documentos comprobatórios da destinação dos recursos das Notas Comerciais Escriturais, quais sejam, comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Legacy do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa.
“Documentos da Oferta”:	Os documentos que integram a Oferta, quais sejam: (i) o Anúncio de Início da Distribuição; (ii) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (iii) o Sumário de Securitização, (iv) o Boletim de Subscrição dos CRI; e (v) eventuais demais documentos relativos à Oferta;
“Documentos da Operação”:	Os seguintes documentos quando mencionados em conjunto: (a) Aprovações Societárias da Devedora e da Avalista; (b) o Termo de Emissão das Notas Comerciais; (c) os Instrumentos de Garantias; (d) a Escritura de Emissão de CCI; (e) este Termo de Securitização; (f) o Anúncio de Início da Distribuição; (g) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (h) o Boletim de Subscrição dos CRI;



	(i) Sumário de Securitização; (j) eventuais aditamentos aos documentos listados nos itens anteriores; e (k) eventuais demais documentos relativos à Operação.
“Efeito Adverso Relevante”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1 (c) do Termo de Emissão.
“Emissão”:	A presente emissão de CRI, a qual constitui a série única da 106ª (centésima sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
“Empreendimento Legacy”:	O empreendimento de natureza imobiliária em desenvolvimento desenvolvido no Imóvel Legacy pela Devedora.
“Encargos Moratórios”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.8.4.3 deste Termo de Securitização.
“Escritura de Emissão de CCI”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ” por meio do qual foi emitida a CCI.
“Escriturador das Notas Comerciais”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. conforme qualificada no preâmbulo.
“Escriturador dos CRI”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo.
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 13 deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI.
“Eventos de Vencimento Antecipado”:	Os eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais previstos na Cláusula 8.1 do Termo de Emissão e refletidos na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Despesas Extraordinárias”:	O fundo de despesas extraordinárias constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.3 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Liquidez”:	O fundo de liquidez constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.2 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Reserva”:	O fundo de reserva constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Obras”:	O fundo de obras constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. deste Termo de Securitização.
“Fundos”:	O Fundo de Despesas Extraordinárias, o Fundo de Reserva, o Fundo de Liquidez e o Fundo de Obras quando mencionados em conjunto.



“Garantias”:	Quando mencionadas em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Fundos.
“Imóvel Legacy” ou “Imóvel”:	O imóvel objeto da matrícula nº 75.994, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA.
“Instituição Custodiante”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo.
“Instrução Normativa nº RFB 1.585”:	A Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
“Investidor(es)” ou “Titular(es) dos CRI”:	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Investidores Profissionais”:	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: a) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; b) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; c) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; d) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; e) Fundos de investimento; f) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; g) Assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; h) Investidores não residentes; e i) Fundos patrimoniais.
“Investidores Qualificados”	Conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;
“Investimentos Permitidos”:	Os investimentos nos quais os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa Extraordinária e Fundo de Obras) poderão ser aplicados a critério da Securitizadora, mediante comunicação prévia e aceite da Emitente acerca da opção de investimento a ser realizada, no Fundo FATOR MAX DI FIRF SIMPLES, sob o CNPJ n.º: 48.908.570/0001-00 ou de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A, tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, ou pelo



	Banco Fator; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.
“IOF”:	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”:	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“IRPJ”:	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ISS”:	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“JUCEB”	A Junta Comercial do Estado da Bahia.
“Legislação Anticorrupção”:	Quando mencionados em conjunto: Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; <i>Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> ; Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993; Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992; Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986; Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976; Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006; Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (“Código Penal”); Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; e Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022.
“Lei nº 4.591/64”:	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
“Lei nº 6.404/76”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei nº 9.514/97”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei nº 10.931/04”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
“Lei nº 13.874/19”:	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei nº 14.195/21”:	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021.
“Lei nº 14.430/22”:	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022..



“MDA”:	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Medida Provisória nº 2.200-2”:	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Notas Comerciais”:	As notas comerciais escriturais em série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas em 19 de novembro de 2025, a serem subscritas e integralizadas pela Emissora, conforme Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Obrigações Garantidas”:	A totalidade dos valores devidos pela Devedora em razão do Termo de Emissão de Notas Comerciais, deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: (a) o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário acrescido dos juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais; (b) o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, (c) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
“Oferta”:	A oferta pública sob o rito de registro automático, destinada a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”:	(i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, indisponibilidade, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais ou com relação a ativos localizados no exterior.



“Operação”:	A presente operação estruturada, que envolve a captação de recursos de terceiros através da emissão dos CRI e no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.2.
“Parte(s)”:	Cada signatário deste instrumento.
“Patrimônio Separado”:	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, o qual, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora, e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Este patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta do Patrimônio Separado; (v) rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e (vi) quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado.
“Período de Capitalização”:	O período de capitalização conforme disposto na Cláusula 5.8.3 deste Termo de Securitização.
“PIS”:	O Programa de Integração Social.
“Preço de Integralização”:	É o preço de integralização dos CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI para a primeira integralização. Caso ocorra mais de uma data de integralização, será correspondente ao Valor Nominal Atualizado, ou saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a efetiva data de integralização. No Preço de Integralização será admitido, ágio ou deságio em função das condições de mercado, no momento da integralização, desde que ofertados em igualdade de condições aos investidores em cada Data de Integralização a exclusivo critério da Emissora.
“Prêmio de Pré-Pagamento”:	O prêmio de pré-pagamento nos termos da Cláusula 9.1.1 deste Termo de Securitização.
“Pessoas Vinculadas”:	Os investidores que sejam: (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora e da Avalista, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (b) quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da



	CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
“Regime Fiduciário”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e da Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, 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.
“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”:	As “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
“Relatório de Medição”:	O relatório de medição, conforme disposto na Cláusula 5.5.1 deste Termo de Securitização.
“Relatório de Monitoramento”:	O relatório de monitoramento, conforme disposto na Cláusula 5.6.1 deste Termo de Securitização.
“Relatórios de Destinação dos Recursos”:	O relatório de destinação dos recursos, conforme disposto na Cláusula 5.4.2.2 deste Termo de Securitização.
“Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”:	Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 5.8.2 deste Termo de Securitização e na Cláusula 6.9.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Representantes”:	Os sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviços da Devedora, e das sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora.
“Resgate Antecipado Facultativo Total”:	O resgate antecipado facultativo total dos CRI, conforme descrito na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.
“Resolução CMN 4.373”:	A Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
“Resolução CMN 5.118”:	A Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024.
“Resolução CVM 17”:	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”:	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Resolução CVM 160”:	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“RFB”:	A Receita Federal do Brasil.



“Rito de Registro Automático de Distribuição”:	O rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme art. 26 e art. 27 da Resolução CVM 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e de qualquer outro órgão regulador e/ou autorregulador e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
“Securitizadora” ou “Emissora” ou “Titular das Notas Comerciais”:	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“Sumário de Securitização”:	O documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9º do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas referentes ao Código ANBIMA.
“Taxa DI”:	As Taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
“Termo de Emissão de Notas Comerciais” ou “Termo de Emissão”:	O “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Legacy Empreendimento Imobiliário Ltda.</i> ”, celebrado em 19 de novembro de 2025, pela Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Emissora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, e pela Avalista.
“Termo de Securitização”:	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”:	Os Investidores Profissionais que vierem a subscrever ou adquirir os CRI nos termos deste Termo de Securitização.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:	O montante equivalente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:	Conforme definido na Cláusula 10.1. abaixo.
“Valor Nominal Unitário”:	O valor nominal unitário dos CRI, no montante de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
“Valor Total da Emissão”:	O valor total da emissão dos CRI, na Data de Emissão no montante de R\$54.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

2. APROVAÇÃO DA EMISSÃO

2.1. Aprovação Societária da Emissora: A Emissão dos CRI foi aprovada de forma genérica pela diretoria da Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, conforme a Ata de Reunião de Diretoria realizada em 24 de maio de 2023, arquivada na JUCESP em 31 de maio de 2023, sob nº 0.904.656/23-8, por meio da qual foi autorizado o limite global de emissões de certificados de recebíveis imobiliários no montante total de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), emitidos em uma ou mais emissões, em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, sendo admitida distribuição parcial. Nesse contexto, a Emissora declara que até a presente data todas as emissões de



certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI, não atingiram o limite global supra referido (“**Aprovação Societária da Emissora**”).

2.2. Aprovação Societária da Devedora: (i) a celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais; a outorga da (ii) alienação fiduciária de imóvel, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Securitizadora e a Devedora, em 19 de novembro de 2025; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Securitizadora e a Devedora, em 19 de novembro de 2025; (iv) alienação fiduciária de quotas da Devedora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Securitizadora, a Avalista e a Devedora, em 19 de novembro de 2025; e (v) a vinculação à Operação de Securitização foram aprovadas e/ou outorgadas, conforme o caso, com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Devedora realizada em 19 de novembro de 2025 (“**Aprovação Societária Devedora**”).

2.3. Aprovação da Prestação do Aval: A prestação do Aval pela Avalista, bem como a sua vinculação à Operação de Securitização foram aprovadas com base nas deliberações tomadas pela reunião de sócios da Avalista realizada em 19 de novembro de 2025 (“**Aprovação Societária Avalista**”).

2.4. Registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

2.4.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Devedora, às suas expensas, no cartório de registro de títulos e documentos competente (“**Cartórios de RTD Competentes**”), na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada (“**Lei 6.015**”) observados os prazos e procedimentos a serem previstos no respectivo instrumento.

2.5. Registro da Alienação Fiduciária de Quotas

2.5.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Devedora, às suas expensas, nos Cartórios de RTD Competentes, na forma prevista na legislação aplicável, observados os prazos e procedimentos a serem previstos no respectivo instrumento.

2.6. Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel

2.6.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Devedora, às suas expensas, nos cartórios de registro geral de imóveis (“**Cartórios de RGI Competentes**”), na forma prevista na legislação aplicável, observados os prazos e procedimentos a serem previstos no respectivo instrumento.

3. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação das Notas Comerciais, representativas dos Créditos Imobiliários, aos CRI de sua 106ª (centésima sexta) Emissão, em Série Única, conforme as características descritas na Cláusula 4.1 abaixo.

3.1.1. A aquisição dos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais e pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, compreendendo todos os direitos e prerrogativas previstos nos Contratos de Garantia e no Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão.



3.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados pela CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04.

3.2.1.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada junto à Instituição Custodiante e registrada na B3 nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição e integralização das Notas Comerciais.

3.3.1. A identificação completa do Empreendimento Legacy aos quais se vinculam os Créditos Imobiliários encontra-se no **ANEXO II** ao presente Termo de Securitização.

3.3.2. A Emissora realizará o desembolso dos Créditos Imobiliários na forma e condições previstas neste Termo Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais, observado cumprimento das Condições Precedentes.

3.3.3. A Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195/21.

3.3.4. As Notas Comerciais **não** serão objeto de atualização monetária, conforme Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.4. Classificação ANBIMA: conforme definido no Código ANBIMA para Ofertas Públicas, os CRI são classificados como:

- (a) Categoria: Residencial;
- (b) Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora;
- (c) Segmento: Apartamentos ou casas;
- (d) Tipo de contrato com lastro: “C”, uma vez que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações; e
- (e) Coobrigação da Emissora: Não há.

3.5. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Securitizadora.

3.6. Oferta: Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública sob rito de registro automático, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

4. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários e representados pelas Notas Comerciais e pela CCI, possuem as seguintes características:

- (a) Emissão: 106ª (centésima sexta);
- (b) Séries: A presente Emissão será realizada em série única;
- (c) Quantidade de CRI: 54.000 (cinquenta e quatro mil) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”);



- (d) Valor Total dos CRI: R\$54.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Preço e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados nas Datas de Integralização dos CRI que ocorrerão durante todo o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido), em moeda corrente nacional, devendo a Emissora, por ocasião do encerramento da Oferta, realizar a sua comunicação nos termos da Resolução CVM 160 (cada uma, "**Data de Integralização**" e "**Primeira Data de Integralização**", respectivamente) ("**Prazo de Colocação dos CRI**"), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, e, nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, desde a Primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data de Integralização em questão. A subscrição e a integralização dos CRI serão realizados por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. O Preço de Integralização poderá contar com ágio ou deságio na respectiva Data da Integralização, desde que ofertados em igualdade de condições aos investidores em cada Data de Integralização a exclusivo critério da Emissora ("**Preço de Integralização**");
- (g) Atualização Monetária dos CRI: Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, **não** será atualizado monetariamente;
- (h) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Os CRI terão prazo de 1.469 (mil quatrocentos e sessenta e nove) dias corridos contadas da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27/11/2029;
- (i) Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, desde a data de início da rentabilidade do CRI ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento em decorrência da decretação de vencimento antecipado ou na data de eventual Resgate Antecipado Total Obrigatório, Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária, exclusive, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.8.1 deste Termo de Securitização. Na hipótese em que a data prevista para o pagamento da Remuneração seja um sábado, domingo ou o feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil, o referido pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior;
- (j) Amortização dos CRI: Observados os eventos de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado Total Obrigatório e Resgate Antecipado Facultativo Total, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento, conforme fórmula prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais. Na hipótese em que a data prevista para o pagamento da Amortização dos CRI seja um sábado, domingo ou feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil, o referido pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente subsequente;
- (k) Periodicidade de pagamento da Remuneração dos CRI: O pagamento da Remuneração dos CRI será feito: (i) mensalmente, sem carência, conforme cronograma constante do **ANEXO V** ao presente Termo de Securitização; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado; ou (iii)



na data em que ocorrer Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado Total Obrigatório ou Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme previsto neste Termo de Emissão (“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI**”);

- (l) Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 11 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário nos termos do artigo 26 da Lei 14.430;
- (m) Garantia Flutuante: Não;
- (n) Garantias: Além (i) do Aval; (ii) da Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, todas constituídas no âmbito das Notas Comerciais, também serão constituídas, no âmbito dos CRI, as seguintes garantias: (i) o Fundo de Liquidez; (ii) o Fundo de Reserva; (iii) o Fundo de Despesas Extraordinárias; e (iv) o Fundo de Obras;
- (o) Ambiente de Depósito Eletrônico, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- (p) Data de Emissão: 19 de novembro de 2025;
- (q) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (r) Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural;
- (s) Classificação de Risco: Os CRI desta Emissão não estarão sujeitos à classificação de risco atribuída por Agência de Classificação de Risco;
- (t) Possibilidade de Resgate Antecipado dos CRI: É possível a ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI; e
- (u) Forma de Comprovação de Titularidade: Serão reconhecidos como comprovantes de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de ativos expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir de informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.2. Regime de Colocação e Plano de Distribuição dos CRI:

4.2.1. Regime de Colocação. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VIII, alínea “a”, e do artigo 27, da Resolução CVM 160, destinada aos Investidores Profissionais, com a intermediação do Coordenador Líder da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

4.2.2. Plano de Distribuição. O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito no artigo 49 da Resolução CVM 160 (“**Plano de Distribuição**”) e será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta será conduzida pela própria Securitizadora e terá como público-alvo, exclusivamente, Investidores Profissionais, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais;
- (ii) serão divulgados (1) Anúncio de Início da Distribuição e (2) Anúncio de Encerramento da Distribuição, na página da rede mundial de computadores (a) da Emissora; (b) da B3; (c) da CVM e (d) do Coordenador Líder;
- (iii) nos termos da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores Profissionais para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (a) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para Integralização; (b) obtenção



do registro da Oferta Pública na CVM; e (c) divulgação do Anúncio de Início da Distribuição, realizada nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160;

(iv) Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente, e os CRI custodiados eletronicamente, na B3;

(v) a subscrição dos CRI pelos Investidores Profissionais, por meio dos Boletins de Subscrição dos CRI, deverá ser realizada no Prazo de Colocação dos CRI. Observado que a Oferta é destinada a Investidores Profissionais, a emissão dos referidos Boletins de Subscrição dos CRI poderá ser dispensada a critério do Coordenador Líder;

(vi) após encerramento do Prazo de Colocação dos CRI ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado Anúncio de Encerramento da Distribuição, através do qual será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, na página da rede mundial de computadores (a) da Emissora; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) do Coordenador Líder;

(vii) não será concedido qualquer tipo de desconto pela Emissora aos Investidores interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta, observada a possibilidade de ágio e deságio;

(viii) não existirá fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica; e

(ix) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o Plano de Distribuição.

4.2.3. A distribuição dos CRI junto aos Investidores Profissionais somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para Integralização (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais);
- (i) obtenção do registro da Oferta na CVM;
- (ii) divulgação do Anúncio de Início da Distribuição; e
- (iii) depósito dos CRI para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA e liquidação financeira por meio da B3.

4.2.4. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados em uma ou mais datas pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração atestando estarem cientes que:

- (a) foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina para a realização da Oferta sob rito de registro automático;
- (b) a CVM não realizou a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (c) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora;
- (d) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização;



(e) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no artigo 86, II da Resolução CVM nº 160; e

(f) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

4.2.5. Registro na CVM e Rito de Registro Automático de Distribuição. Nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, a Oferta Pública não se sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido automaticamente, desde que cumpridos os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

4.2.6. Em complemento aos requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160, deverão ser divulgados, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, os seguintes documentos, dentre outros: (i) o Anúncio de Início da Distribuição, de forma a divulgar o início do Prazo de Colocação dos CRI; e (ii) o Anúncio de Encerramento da Distribuição para divulgar o resultado da Oferta e a distribuição dos CRI. Adicionalmente, tendo em vista o público-alvo da Oferta composto exclusivamente por Investidores Profissionais e a não realização de procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*), fica dispensada a apresentação de lâmina, prospecto e aviso ao mercado no âmbito da Oferta, conforme previsto na Resolução CVM 160, sendo certo que a CVM não realizou análise dos Documentos da Oferta, nem de seus termos e condições.

4.2.7. Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica. Os CRI serão depositadas para (i) distribuição primária através do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação e custódia eletrônica no mercado secundário por meio do CETIP21, sendo que ambos os sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, e os CRI, custodiados eletronicamente na B3.

4.2.8. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários somente poderá ocorrer entre Investidores Profissionais e não poderá ser destinada a investidores qualificados e ao público em geral, tendo em vista que a Oferta não cumpre o requisito previsto ao artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, §10 e 11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, e o inciso III do artigo 51 da Resolução CVM 60.

4.2.9. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela B3 em nome dos investidores, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem depositados eletronicamente na B3.

4.2.10. A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas e nos termos dos artigos 15, 16, 18, 19 e 20, conforme aplicáveis, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, no prazo máximo de 7 (sete) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição da Oferta.

5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados em uma ou mais data(s) de integralização pelos Investidores Profissionais, pelo respectivo Preço de Integralização, sendo que os recursos decorrentes da integralização serão destinados pela Securitizadora à integralização das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Securitização e em conformidade com o cronograma de liberações aqui previsto. Por ocasião da subscrição, os investidores deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: (a) a Oferta será registrada perante



a CVM sob o rito de registro automático; e (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 60.

5.1.1. Do valor destinado à primeira liberação de recursos da integralização das Notas Comerciais, deverão ser deduzidos, e, portanto, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, sem a necessidade de observância de qualquer outra condição: (a) o valor equivalente a R\$2.656.013,79 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil e treze reais e setenta e nove centavos), referente às *despesas flat*, conforme elencadas no **ANEXO IX**; (b) o valor equivalente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), referente à composição inicial do Fundo de Despesa Extraordinária; (c) o valor necessário para composição inicial do Fundo de Reserva, qual seja R\$586.097,10 (quinhentos e oitenta e seis mil, noventa e sete mil e dez centavos); e (d) o valor equivalente a R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), referente à composição inicial do Fundo de Liquidez.

5.1.2. A cada liberação de recursos da integralização das Notas Comerciais subsequente à primeira, de que trata a Cláusula 5.1.1 acima, do montante liberado serão retidos, para permanência na Conta do Patrimônio Separado os valores necessários à recomposição dos Fundos, nos termos deste Contrato.

5.1.3. Os valores da segunda e da terceira liberações de recursos da integralização das Notas Comerciais serão integralmente destinados à composição do Fundo de Obras, observadas as recomposições necessárias dos demais Fundos.

5.2. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

5.3. Os Investidores integralizarão os CRI à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com o Preço de Integralização e os procedimentos da B3.

5.3.1. A integralização será realizada via B3.

5.4. Destinação de Recursos pela Devedora

5.4.1. Destinação de Recursos. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, pela Devedora, para o pagamento de despesas, custos e gastos de natureza imobiliária, a serem incorridos durante as obras de construção e o desenvolvimento do Empreendimento Legacy, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Destinação dos Recursos").

5.4.2. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com as Notas Comerciais, o Empreendimento Legacy não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

5.4.2.1. A Devedora deverá alocar no Empreendimento Legacy, na forma disposta na Cláusula 5.4.1, os recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de Amortização Extraordinária, a Devedora permanecerá obrigada a aplicar os recursos captados na forma da Cláusula 5.4.1 até a Data de Vencimento dos CRI e prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da Destinação de Recursos e seu cumprimento, incluindo o pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário.



5.4.2.2. A Devedora se obriga a comprovar ao Agente Fiduciário a Destinação dos Recursos, por meio de relatórios semestrais, na forma do **ANEXO IV** (“Relatórios de Destinação dos Recursos”). O primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser enviado ao Agente Fiduciário em 31 de maio de 2026 e assim sucessivamente, na periodicidade aqui estabelecida.

5.4.2.3. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pela Devedora ao Agente Fiduciário deverão estar acompanhados dos comprovantes de pagamento e do cronograma físico-financeiro de avanço de obras do Empreendimento Legacy do respectivo semestre, na forma do **ANEXO IX** (“Documentos Comprobatórios”). Ficarão a cargo da Devedora a guarda e a conservação dos Documentos Comprobatórios, assumindo papel de fiel depositária, sem, no entanto, ser remunerada por tal função, obrigando-se a guardá-los pelo prazo legal.

5.4.2.4. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação de Recursos, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens, na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária à verificação do cumprimento da Destinação de Recursos, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

5.4.2.5. Verificação da Destinação dos Recursos pelo Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário fará a verificação dos Relatórios de Destinação dos Recursos e respectivos Documentos Comprobatórios com o objetivo de confirmar o vínculo dos recursos captados com a presente Oferta com as obras de construção e desenvolvimento do Empreendimento Legacy, nos termos do Art. 4º, IV, da Resolução CVM 60. Para os fins de comprovação da Destinação de Recursos, serão considerados:

- (i) Despesas de natureza imobiliária, incluindo custos vinculados à construção e ao desenvolvimento do Empreendimento Legacy; e
- (ii) Despesas de caráter operacional e administrativo necessárias à gestão do Empreendimento Legacy e à manutenção de sua estrutura societária, contratual e financeira, compatíveis com a finalidade imobiliária da operação.

5.4.2.5.1. É vedada a consideração de quaisquer despesas para fins de reembolso de custos incorridos em data anterior à integralização das Notas Comerciais.

5.4.2.6. O cronograma indicativo previsto no **ANEXO IV** (“Cronograma Indicativo”) é meramente tentativo e, portanto, se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação, não implicará no vencimento antecipado dos CRI e não será necessário aditar os Documentos da Operação. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, permitindo compensação entre períodos distintos.

5.4.2.7. Qualquer inserção, durante a vigência dos CRI, de novos imóveis a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos do **ANEXO II**, dependerá de prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com este Termo de Securitização, devendo ser realizado aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais, a esse Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável.

5.4.2.8. Uma vez comprovada a aplicação dos recursos no Empreendimento Legacy, a Emitente ficará desobrigada ao envio dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.



5.4.3. Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente a comprovar(em) a Destinação dos Recursos, a Devedora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior, caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, desde que solicitadas em tempo hábil pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora os documentos e informações necessários a tais comprovações, tais como cópia dos contratos e notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” para autenticação das notas fiscais comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil que demonstrem a vinculação dos gastos ao Empreendimento Legacy, entre outros.

5.4.3.1. A Devedora será a responsável pela guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a Destinação dos Recursos nos termos deste Termo de Securitização.

5.4.3.2. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios, atestando, inclusive, que não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e nem à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes.

5.4.3.3. A Devedora se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por prejuízos diretos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Termo de Emissão, desde que tais prejuízos decorram de dolo ou culpa grave da Devedora, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

5.5. Acompanhamento das Obras.

5.5.1. Acompanhamento das Obras do Empreendimento. Durante toda a vigência das Notas Comerciais e enquanto as obras do Empreendimento Legacy estiverem em andamento, a Devedora deverá manter contratada, cujo custo poderá ser arcado de acordo com Ordem de Prioridade de Pagamento, conforme previsto no Termo de Securitização, a **PLATAFORMA TRINUS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua 72, nº 325, Jd. Goiás, CEP 74.805-480, Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.788.205/0001-00 (“Agente de Medição”), que deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução física das obras do Empreendimento Legacy, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Emitente e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, memorial descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Emitente; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão do Empreendimento Legacy no prazo e condições informados pela Emitente quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Agente de Medição; **(d)** efetuar as medições das obras do Empreendimento Legacy; e **(e)** verificar, se necessário e aplicável, eventuais questões socioambientais relativas ao Empreendimento Legacy (“Relatório de Medição”).

5.5.2. O Relatório de Medição deverá ser apresentado à Emitente até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês de vigência da Operação de Securitização, correspondente a evolução das obras do Empreendimento Legacy referente ao mês imediatamente anterior.

5.6. Acompanhamento do Recebimento dos Direitos Creditórios

5.6.1. Durante toda a vigência dos CRI, de forma a viabilizar o acompanhamento pela Emitente da originação dos Direitos Creditórios, a Devedora deverá manter contratada, às suas expensas, a **NEO**



SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Fidêncio Ramos, n.º 195, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04-554-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.409.378/0001-46, ("Agente de Monitoramento"), que será responsável por enviar à Emitente, com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, relatório com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Venda e Compra de Unidades Autônomas e dos Direitos Creditórios, de acordo com o escopo estipulado no Contrato de Monitoramento ("Relatório de Monitoramento"):

- (a) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior à apresentação do Relatório de Monitoramento e a receber do Empreendimento Legacy, de forma consolidada e detalhada por unidade autônoma, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da unidade autônoma, o nome completo ou a razão social, CPF ou CNPJ, ou RG, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em juros, correção, multa e mora), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada unidade autônoma. Nesta relação deve constar ainda a relação das unidades autônomas que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente da unidade autônoma objeto de distrato; e (c) valor devolvido pela Devedora por ocasião do distrato;
- (b) eventuais inadimplências dos adquirentes das unidades autônomas;
- (c) acompanhamento do pagamento de qualquer valor a título de devolução decorrente de distrato ou cobrança indevida; e
- (d) a memória de cálculo da Razão de Garantia, nos termos da fórmula constante no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

5.6.2. O Relatório de Monitoramento deverá ser elaborado com base nas informações apresentadas pela Devedora ao Agente de Monitoramento até o dia 10 (dez) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, relativamente ao mês imediatamente anterior. O Relatório de Monitoramento, com base nas informações apresentadas pela Emitente, deverá ser apresentado, pelo Agente de Monitoramento, à Emitente até o dia 15 (quinze) de cada mês, com cópia para a Devedora e para o Agente Fiduciário.

5.6.3. A Emissora realizará a verificação do Relatório de Monitoramento, em conjunto com a verificação do atendimento dos *covenants* e da composição dos Fundos vinculados à Emissão e, a partir do resultado positivo de referidas verificações, operacionalizará a aplicação dos recursos conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.6.4. O processo de verificação e a operacionalização, pela Securitizadora, deverão ser concluídos no dia 20 (vinte) de cada mês de vigência da Operação de Securitização ("Data de Apuração"), sendo que o pagamento da Remuneração do mês de cálculo ocorrerá conforme o cronograma disposto no **ANEXO V**.

5.7. Destinação de Recursos pela Emissora.

5.7.1. Os recursos obtidos com a subscrição e a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento das Notas Comerciais, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização.

5.8. REMUNERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA



5.8.1. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

5.8.2. Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a data de início da rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento em decorrência da decretação de vencimento antecipado ou na data do Resgate Antecipado Total Obrigatório, Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária, obedecendo a seguinte fórmula:

$$J = Vnb \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vnb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após o pagamento da Remuneração, da última amortização ou incorporação de Remuneração, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

“Fator Juros” = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da respectiva classe (inclusive) ou a última Data de Pagamento dos CRI da respectiva classe (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

n = Número total de Taxas DI over utilizadas;

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com



arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k , divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

spread = 4,0000;

dup = É o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a última data de pagamento da Remuneração (exclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (inclusive), sendo "DuP" um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais, divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + DI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) Para a aplicação de " DI_k " será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 09 pela B3, pressupondo-se que os dias 09, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

5.8.2.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, as partes deverão enviar seus melhores esforços para, de comum acordo, definir índice substituto que reflita, na maior medida possível, o mesmo custo de oportunidade da Taxa DI. Caso os Titulares dos CRI e a Devedora não cheguem a um acordo sobre o novo



parâmetro a ser utilizado para a Remuneração dos CRI no prazo de 60 (sessenta) dias, a Emissora poderá, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias à Devedora, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor dos CRI, sob pena de, em não o fazendo, a Devedora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios, conforme Cláusula 5.8.4.3. Até a definição do novo parâmetro ou até a liquidação antecipada dos CRI, a Remuneração continuará a ser calculada com base na última Taxa DI divulgada ou na taxa substituta oficial, o que for mutuamente acordado entre a Devedora e a Emitente.

5.8.2.2. No prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista na Cláusula 5.8.2.1 acima, a Securitizadora deverá comunicar aos Titulares dos CRI e ao Escriturador, com cópia à Devedora, sobre a Remuneração dos CRI aplicável ao Período de Capitalização subsequente, já considerada eventual majoração, independentemente de qualquer formalidade adicional ou de aditamento a este Termo de Securitização.

5.8.3. O Período de Capitalização é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de início da rentabilidade dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido), exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento (“**Período de Capitalização**”).

5.8.4. Pagamento da Remuneração dos CRI: O pagamento da Remuneração dos CRI será feito: (i) mensalmente, sem carência, conforme periodicidade mencionada no **ANEXO V**; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado; ou (iii) na data em que ocorrer eventual Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Total Obrigatório ou Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme previsto neste Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração**”).

5.8.4.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

5.8.4.2. Os pagamentos dos CRI ou de outros necessários à viabilização da amortização e/ou do pagamento da Remuneração conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

5.8.4.3. Ocorrendo, comprovadamente por má fé ou culpa grave, impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa moratória, convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada (“**Encargos Moratórios**”).

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



5.8.4.5. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e da Remuneração das Notas Comerciais, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, de vencimento antecipado, na forma do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

5.8.4.6. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos entre os Titulares dos CRI, na proporção por eles detidas.

6. VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Hipóteses de Vencimento Antecipado dos CRI: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, são considerados eventos de inadimplemento, podendo resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.1.1 e seguintes, o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade ou a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento, a ocorrência de quaisquer dos eventos descritos no Termo de Emissão das Notas Comerciais (cada evento, um “**Evento de Inadimplemento**” e “**Evento de Vencimento Antecipado**”)

6.1.1. Vencimento Antecipado: Será considerado em evento de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Securitização as hipóteses abaixo elencadas, conforme previsto na Cláusula 8.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais:

- a) ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente e/ou da Avalista ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência da Emitente ou autofalência da Avalista, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Emitente e/ou da Avalista e não elidido no prazo legal; (iv) propositura pela Emitente ou pela Avalista de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo pela Emitente e/ou pela Avalista com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (vi) encerramento não temporário das atividades empresariais da Emitente ou da Avalista sem prévia comunicação à Titular;
- b) mudança ou alteração do objeto social da Emitente e/ou da Avalista, conforme o caso, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem a prévia notificação e ausência de oposição justificada da Titular das Notas Comerciais em até 10 (dez) Dias Úteis;
- c) redução do capital social da Emitente e/ou da Avalista, conforme o caso, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;
- d) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos neste Termo de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;



- e) cisão, fusão, incorporação, aquisição, qualquer outro tipo de reorganização societária da Emitente e/ou da Avalista, conforme o caso, sem a prévia e expressa aprovação da Titular das Notas Comerciais, em observância à deliberação dos Titulares dos CRI;
- f) alteração do controle direto ou indireto da Emitente e/ou da Avalista, conforme o caso, exceto se previamente aprovada ou mantido o mesmo grupo controlador final;
- g) alienação, cessão, doação e/ou a transferência de bens ou direitos sobre os quais tenham sido constituídas as Garantias, no todo ou em partes, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;
- h) inadimplemento, pela Emitente e/ou pela Avalista, de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, independente de notificação extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Emitente;
- i) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emitente e/ou da Avalista, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), que não sejam pagas após prazo de cura contratual, inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como parte ou como garantidora;
- j) constituição de qualquer ônus sobre as Notas Comerciais que não seja decorrente da sua vinculação aos CRI;
- k) contratação, pela Devedora, de novas dívidas ou qualquer outra forma da captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares dos CRI;
- l) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora e/ou a Avalista não ofereçam nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia;
- m) Recebimento, pela Devedora e/ou pela Avalista, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- n) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente e/ou pela Avalista, conforme o caso, neste Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;
- o) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Emitente e/ou pela Avalista, conforme o caso, das obrigações assumidas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem a prévia anuência da Titular das Notas Comerciais, mediante a consulta e aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;



- p)** caso este Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;
- q)** caso este Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resiliado, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa da Emitente;
- r)** se este Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Oferta forem objeto de questionamento judicial, pela Emitente e/ou pela Avalista, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação e/ou (b) caso o presente Termo de Emissão for revogado, anulado, rescindido, declarado nulo, inválido, inexequível ou deixar de estar em pleno efeito e vigor, sem que tal fato seja remediado pela Emitente e/ou pelo Avalista no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência do respectivo evento;
- s)** mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em qual obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;
- t)** existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Emitente e/ou da Avalista, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Emitente e/ou da Avalista, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Titular que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), susado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;
- u)** existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) contra a Emitente e/ou Avalista, ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento razoável e justificável da Titular das Notas Comerciais, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente e/ou pela Avalista, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Emitente e/ou pela Avalista, nas esferas administrativa, judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante;
- v)** fornecimento pela Emitente e/ou pela Avalista, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de forma dolosa ou com intenção de induzir a erro, de informações falsas, inconsistentes, incorretas e insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omitir(em) informações que, se fossem do conhecimento da Titular das Notas Comerciais pudesse alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto deste Termo de Emissão;
- w)** não regularização pela Emitente e/ou pela Avalista dos arquivamentos, registros e averbações necessários na JUCEB, no RTD Competente e no 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA, nos termos e prazos estabelecidos nos Documentos da Operação, observados os prazos de prorrogação;



- x)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pela Avalista, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;
- y)** desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Emitente e/ou da Avalista, na opinião justificada da Titular das Notas Comerciais, de cumprir com suas obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- z)** perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens e que, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para a Emitente e/ou para a Avalista, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;
- aa)** se a Emitente e/ou a Avalista, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente;
- bb)** existência de qualquer decisão contra a Emitente e/ou a Avalista, em procedimento administrativo que enseje a imputação de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial 1ª instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção, exceto se dentro de 60 (sessenta) dias referida decisão for revertida por outra decisão judicial ou administrativa;
- cc)** em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das quotas da Devedora, alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida penhora, sequestro, arresto ou constrição judicial forem cassados por outra decisão judicial;
- dd)** distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso a Emitente e/ou a Avalista, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização;
- ee)** não observância, pela Emitente, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, da Razão de Garantia, prevista na Cláusula 4.2.5 do Termo de Emissão, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento da respectiva notificação;



- ff) aplicação dos recursos oriundos das Notas Comerciais em destinação diversa da descrita na Cláusula 5.4.1 do Termo de Emissão;
- gg) caso as obrigações de contratação, manutenção e endosso dos Seguros Contratados à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação sejam descumpridas;
- hh) descumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e da Legislação Socioambiental, em virtude da prática de atos de corrupção e/ou lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, aplicáveis às atividades da Emitente e/ou Avalista (incluindo Controladoras, Controladas e seus Representantes, no exercício de suas funções);
- ii) existência contra a Emitente e/ou Avalista (incluindo seus controladores e controladas e seus Representantes, no exercício de suas funções), conforme aplicável, decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou à Legislação Socioambiental, exceto aqueles já existentes na presente data, a saber: (i) Termo de Autocomposição assinado entre o Ministério Público do Estado de São Paulo, o Município de São Paulo e a Odebrecht S.A., no dia 7 de dezembro de 2017, (ii) Acordo de Leniência assinado entre a Advocacia Geral da União, a Controladoria Geral da União e a Odebrecht S.A., no dia 9 de julho de 2018; e (iii) Acordo de Leniência assinado entre o Ministério Público Federal e a Odebrecht S.A., no dia 1º de dezembro de 2016, que abrange as empresas do grupo econômico da Novonor (do qual a Devedora e a Avalista fazem parte), exceto a Braskem; e
- jj) constatação, pela Securitizadora, com base no Relatório de Medição, de atraso superior a 120 (cento e vinte) dias em relação ao cronograma físico-financeiro do Empreendimento Legacy, sem justificativa técnica aceita pelo Agente de Medição, e desde que tal atraso, a critério razoável da Securitizadora, possa afetar materialmente a capacidade da Emitente de cumprir suas obrigações no âmbito da Operação.

6.1.2. Conforme Termo de Emissão, para as hipóteses de descumprimento de obrigações previstas no âmbito dos Documentos da Operação em que não haja prazo de cura específico, será concedido à Emitente o prazo de saneamento de 30 (trinta) dias corridos sem incidência de penalidades durante este período, incidindo, portanto, somente os Encargos Moratórios previstos neste Termo de Emissão.

6.1.3. Verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado não sanado no respectivo prazo de cura (quando existente), a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

6.1.4. A Devedora deverá notificar a Emitente, com cópia ao Agente Fiduciário, acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do(s) referido(s) evento(s).

6.1.5. Caso tome conhecimento acerca de qualquer Evento de Inadimplemento, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI enviará aviso ou notificação à Devedora em até 1 (um) Dia Útil da data que tiver ciência da sua ocorrência.

6.2. Na ocorrência de um Evento de Inadimplemento não sanado no respectivo prazo de cura (se e quando existente), a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que terminar o prazo de cura (se e quando existente) do referido Evento de Inadimplemento, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme disposto abaixo) para que os Titulares de CRI deliberem a respeito



do vencimento antecipado. A Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere este item deverá ser realizada e convocada no prazo previsto neste Termo de Securitização, observado que a deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI sobre a declaração do vencimento antecipado deverá ser tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

6.2.1. A Devedora poderá, a qualquer momento, requerer que a Securitizadora convoque Assembleia Especial dos Titulares de CRI para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Inadimplemento, que dependerá da aprovação de Titulares de CRI representando, a maioria dos CRI em Circulação, não incluindo as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização.

6.2.2. Qualquer alteração do quórum previsto para as deliberações mencionadas acima, deverá seguir o disposto neste Termo de Securitização.

6.3. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de quórum suficiente para decretar o vencimento antecipado, não haverá a decretação do vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo e, conseqüentemente, a Titular das Notas Comerciais não poderá decretar o vencimento antecipado do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.4. Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado dos CRI, a Titular das Notas Comerciais não poderá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.5. Na ocorrência da decretação do vencimento antecipado dos CRI e, conseqüentemente, das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, respeitada a regra prevista na Cláusula 5.8.3, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Securitização e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, acompanhada da memória de cálculo detalhada dos valores exigidos, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo a Titular das Notas Comerciais adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, respeitados os prazos para a liquidação financeira e cancelamento das Notas Comerciais. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Titular das Notas Comerciais deverá utilizá-los para promover a quitação do pagamento do referido valor, ficando a Devedora e/ou a Avalista, conforme o caso, obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

6.6. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada imediatamente.

7. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

7.1. Realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos CRI. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital.



7.2. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei 6.404a respeito das assembleias gerais de acionistas.

7.3. Competência para Convocação: A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em circulação. A convocação deve ser realizada pela Securitizadora ou, se dirigida à Securitizadora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes.

7.4. Convocação: A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI far-se-á mediante disponibilização do referido edital na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://habitasec.com.br/>) com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

7.5. A Emissora está dispensada de elaboração do edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI caso tal assembleia tenha participação de todos os Titulares de CRI.

7.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleias Especiais de Titulares de CRI convocadas para deliberarem exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, na forma do §1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60. A realização das Assembleias Especiais de Titulares de CRI em segunda convocação admitida na forma acima deverá ocorrer após 8 (oito) dias da eventual não instalação em primeira convocação.

7.7. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, "b", do artigo 46, e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

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

7.9. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede, ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

7.10. Somente podem votar na Assembleias Especiais de Titulares de CRI Titulares de que detenham CRI na data da convocação da referida Assembleia Especial, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

7.11. Não podem votar nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI:

- I. os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora;
- II. os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- III. empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e



IV. qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

7.12. Não se aplica o disposto na Cláusula 7.11. acima quando:

- I. os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 7.11.; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

7.13. Instalação: A Assembleia Especial de Titulares de CRI será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento, em primeira ou segunda convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

7.13.1. Para o caso de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

7.14. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei 6.404. Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão considerados apenas os CRI em Circulação Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.14.1. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em quaisquer Assembleias de Titulares de CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia na forma do §2º do artigo 29 e §5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

7.14.2. Caso os Titulares de CRI possam participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a referida Assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

7.14.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Geral, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.

7.15. Consulta formal: Os Titulares de CRI poderão votar nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista neste Termo de Securitização, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação.

7.16. Presença dos representantes legais da Emissora: Adicionalmente às demais disposições previstas nesta seção, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou



quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, e das deliberações da ordem do dia, se assim autorizado pelos Titulares de CRI.

7.17. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares as informações que lhe forem solicitadas.

7.18. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (a) ao representante da Emissora;
- (b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;
- (c) ao representante do Agente Fiduciário; ou
- (d) a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem.

7.19. Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem a maioria de CRI em Circulação, salvo se a regulamentação aplicável previr quórum mínimo superior. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de Amortização e Remuneração dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, prêmio e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (*wavier*), seja em primeira convocação ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação.

7.19.1. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

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

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

7.21. Dispensa de Assembleia Especial dos Titulares de CRI para alteração deste Termo de Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente quando tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão; (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias; e (v) nas hipóteses previstas nos Contratos de Garantia, conforme o caso.

7.21.1. Fica a Emissora obrigada a informar aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização a alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 7.20 acima,



indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

7.22. Anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deverá ser convocada, na forma prevista neste Termo de Securitização, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberarem sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado

7.23. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Geral não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados conforme Ordem de Prioridade de Pagamento ou, em caso de insuficiência, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

7.24. Instrução de Voto: Os Titulares de CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrito ou eletrônico, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

7.25. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

7.25.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular do CRI.

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

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Informação de Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 44, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

8.1.1. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da divulgação de fato relevante.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada mês a que se referir, a elaborar um relatório mensal, na forma e prazos previstos no artigo 47, inciso III, e Suplemento E, da Resolução CVM 60, colocando tal relatório à disposição dos Titulares de CRI e do Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo exigido pela Resolução CVM 80, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.



8.3. Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade exclusivamente das suas informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, com base nas declarações prestadas pela Devedora e no parecer legal (*legal opinion*) do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, precisão, atualidade, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização e no limite do seu conhecimento.

8.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar as Notas Comerciais, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (vii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (viii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (ix) cumpre por si, seus sócios ou acionistas controladores, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução da Oferta, os termos das leis e normativos que dispõe sobre atos lesivos contra a administração pública, em especial as Leis Anticorrupção, e mantém políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;
- (x) constituirá, nos termos da Lei 14.430 e conforme indicado neste Termo de Securitização, Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xi) no limite do seu conhecimento, não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Investidores;



(xii) aplicará todos os esforços, no limite da sua responsabilidade, para que os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à Operação; e

(xiii) aplicará todos os esforços, no limite da sua responsabilidade, para que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

8.3.2. A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que tomar ciência, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.4. Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

8.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Titulares de CRI, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Resolução CVM 44, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

8.4.2. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, todas as informações descritas nesta Cláusula, quais sejam, resumidamente: **(1)** cópia das demonstrações financeiras auditadas, completas, do Patrimônio Separado relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; e **(2)** declaração assinada pelos representantes legais da Devedora, na forma de seu contrato social, atestando: **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(b)** que não estão ocorrendo qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações perante a Emissora e o Agente Fiduciário do CRI; e **(c)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social.

8.5. Sem prejuízo das demais obrigações constantes do Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos e, ainda, obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário documentos e informações sempre que solicitado;

(ii) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(iii) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(iv) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente



constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(v) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;

(vi) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

(vii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;

(viii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento, desde que tenha recursos no Patrimônio Separado, de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

(ix) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

(x) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(xi) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

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

(xiii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

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

(xv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xvi) manter: (a) válidos e regulares todos as licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto; (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua



respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 66.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal, exceto por aqueles que estão em discussão na esfera administrativa ou judicial com exigibilidade suspensa;

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

(xviii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora, exceto quando se tratar da substituição do Agente Fiduciário, a qual deve observar o disposto na Cláusula 12.5 abaixo;

(xix) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM 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 referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xx) cumprir por si e suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, funcionários agindo em seu nome e benefício com as Leis Anticorrupção; e

(xxi) cumprir com a Legislação Socioambiental.

9. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL DAS NOTAS COMERCIAIS

9.1. Resgate Antecipado Facultativo Total: Conforme Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade do Titular das Notas Comerciais, a qualquer momento, a partir da Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais Escriturais e, por consequência, promover o resgate antecipado total dos CRI observados os termos e condições abaixo descritos (“**Resgate Antecipado Facultativo Total**”).

9.1.1. O valor a ser pago no Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização (inclusive) ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Facultativo das Notas Comerciais, (iii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iv) do prêmio de pré-pagamento equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o valor devido pelo Resgate Antecipado Facultativo Total (“**Prêmio de Pré-Pagamento**”). O Prêmio de Pré-Pagamento não será devido se o saldo devedor do CRI for igual ou inferior a 15% (quinze por cento) do valor total da emissão do CRI ou nas hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório Total.

9.1.2. Comunicação de Resgate Antecipado. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total através de comunicação escrita endereçada à



Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI e para a B3, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do resgate. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme disposto acima); (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais. (“**Comunicação Resgate Antecipado**”):

- (a) O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e/ou da Remuneração das Notas Comerciais, conforme Termo de Emissão de Notas Comerciais, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.
- (b) A Securitizadora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data Resgate Facultativo das Notas Comerciais, comunicar à B3, sobre o Resgate Antecipado Facultativo Total e, conseqüentemente, a amortização extraordinária em montante equivalente dos CRI.
- (c) Uma vez exercida pela Devedora a opção do Resgate Antecipado Facultativo Total, tal resgate tornar-se-á obrigatório para a Devedora e, conseqüentemente para a Securitizadora no âmbito dos CRI, sendo devido Encargos Moratórios até a data da efetiva realização da recompra.

9.2. Amortização Extraordinária. Conforme Termo de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora ficará obrigada a realizar a amortização extraordinária das Notas Comerciais, com a realização de aportes de recursos próprios, nas seguintes hipóteses: (i) recebimento de valores decorrentes de antecipação de Direitos Creditórios que lastreiam as Notas Comerciais, observado o disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais; e (iii) necessidade de reenquadramento da Razão de Garantia (conforme previsto no Termo de Emissão das Notas Comerciais), conforme aplicável, limitada, em qualquer dos casos, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais atualizado, ficando o percentual remanescente sujeito à aplicação do Item 7 da Cláusula 11.2 (“**Amortização Extraordinária**”).

9.3. Resgate Antecipado Facultativo Parcial. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais.

9.4. A obrigação de pagamento atribuída à Devedora nesta Cláusula 9 estará condicionada ao efetivo recebimento, pela Devedora, dos valores provenientes da Integralização das Notas Comerciais que sejam resgatadas ou amortizadas, conforme o caso. Por outro lado, a Devedora estará desobrigada de efetuar qualquer pagamento proveniente de Resgate Antecipado Facultativo Total caso não tenha havido Integralização das Notas Comerciais resgatadas ou amortizadas.

10. Fundos

10.1. Fundo de Reserva. Não obstante as Garantias descritas acima, será constituído Fundo de Reserva na Conta do Patrimônio Separado em garantia das Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à liberação dos valores integralizados das Notas Comerciais, no montante de R\$586.097,10 (quinhentos e oitenta e seis mil, noventa e sete mil e dez centavos), que correspondente a 110% (cento e dez por cento) da parcela vincenda de Remuneração, devida no mês subsequente à referida liberação (“**Valor Mínimo do Fundo de Reserva**” e “**Fundo de Reserva**”, respectivamente).

10.1.1. Mensalmente, na Data de Apuração, a Securitizadora verificará o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sem prejuízo do envio da solicitação de informações complementares no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.



10.1.2. Se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Reserva for inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos provenientes do fluxo da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e, caso insuficientes, a Securitizadora deverá notificar a Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Apuração, para que esta recomponha o Fundo em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que receber notificação neste sentido.

10.1.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, taxa, contribuições e/ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora serão realizados com os rendimentos livres de tributos.

10.2. Fundo de Liquidez: Será constituído Fundo de Liquidez na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos provenientes das Integralização das Notas Comerciais, no valor de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), destinado a cobrir eventuais exposições de caixa da carteira dos Créditos Imobiliários (“**Fundo de Liquidez**”).

10.3. Fundo de Despesas Extraordinárias. Não obstante as Garantias descritas acima, a Devedora concorda que a Securitizadora constituirá um fundo de despesas extraordinária na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à Integralização das Notas Comerciais, em valor equivalente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) (“**Fundo de Despesas Extraordinária**” e “**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”, respectivamente).

10.3.1. O Valor Mínimo do Fundo de Despesas Extraordinária será apurado na Data de Apuração e, se por qualquer motivo o montante depositado no Fundo de Despesas Extraordinária for inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas Extraordinária, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e, caso insuficiente, a Securitizadora deverá notificar a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Apuração para que esta realize a sua recomposição em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que receber notificação neste sentido.

10.3.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas Extraordinária sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas Extraordinária, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive oriundos de qualquer outro fundo constituído para fins da operação. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Emitente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento, pela Emitente, de comunicação formal da Securitizadora, indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.3.2.1. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com a totalidade das despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para este fim, não implicando nenhuma obrigação de cobertura ou reembolso pela Devedora.

10.3.2.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, poderão deliberar sobre



o aporte de recursos adicionais ao Patrimônio Separado, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, sendo que eventuais valores aportados poderão ser reembolsados aos respectivos Titulares com prioridade sobre quaisquer distribuições residuais de recursos do Patrimônio Separado, após a quitação integral dos CRI e demais obrigações prioritárias, conforme ordem de alocação prevista neste Termo de Securitização. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas ao montante devido pela Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, observada a ordem de pagamentos prevista neste Termo de Securitização, sem que tal acréscimo implique reconhecimento de nova obrigação direta ou solidária da Devedora em relação aos Titulares dos CRI.

10.3.2.3. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

10.4. Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá na Conta do Patrimônio Separado Fundo de Obras, cujos recursos serão integralmente utilizados para o custeio das obras do Empreendimento Legacy, que será constituído de forma progressiva durante a Operação, limitado a 120% (cento e vinte por cento) do custo de obra a incorrer com base no Relatório de Medição (“**Fundo de Obras**” e “**Regra Geral do Fundo de Obras**”, respectivamente). O Fundo de Obras somente será formado após o pagamento das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no **ANEXO IX**, constituição do Fundo de Despesas Extraordinária, do Fundo de Liquidez e do Fundo de Reserva, de acordo com o disposto na Cláusula 5.1.1.

10.4.1. A Devedora deverá realizar aporte de R\$40.900.000,00 (quarenta milhões e novecentos mil reais) na Conta do Patrimônio Separado, a título de constituição inicial do Fundo de Obras (“**Montante Total de Aporte Inicial no Fundo de Obras**”), conforme o seguinte fluxo de transferências vinculadas: a Devedora efetuará o aporte de 3 (três) parcelas no valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) cada na Conta do Patrimônio Separado e a Securitizadora, a cada aporte de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) identificado, deverá transferir, imediatamente, para a Devedora, a idêntica quantia de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) para a Conta de Livre Movimentação (conforme definida adiante). A última parcela de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) a ser transferida pela Securitizadora à Devedora será acrescida de eventuais sobras de recursos da primeira integralização. Após a Securitizadora ter concluído a terceira e última transferência de recursos. A Devedora deverá, ato contínuo, realizar o aporte da parcela final no Fundo de Obras no valor de R\$10.900.000,00 (dez milhões e novecentos mil reais), completando o Montante Total de Aporte Inicial no Fundo de Obras.

10.4.2. O Fundo de Obras será composto a partir do Montante Total de Aporte Inicial no Fundo de Obras, de forma progressiva durante a Operação, por meio de recursos: **(i)** provenientes das integralizações das Notas Comerciais, de acordo com o disposto nesta Cláusula; e **(ii)** advindos do Sobejo mensal, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

10.4.3. Os valores da segunda e da terceira liberações de recursos da Integralização serão integralmente destinados à composição do Fundo de Obras, observadas as recomposições necessárias dos demais Fundos de acordo com o disposto na Cláusula 5.1.3.

10.4.4. As liberações de recursos do Fundo de Obras à Devedora serão efetuadas em caráter de adiantamento, observando-se a evolução física da obra, conforme o cronograma físico-financeiro e o Relatório de Medição emitido pelo Agente de Medição, sendo permitida compensação dos valores adiantados já utilizados pela Emitente com os valores a liberar a título de próximos adiantamentos, de acordo com Relatório de Medição de referência.

10.4.5. Até o final do mês de fevereiro de 2027, o Fundo de Obras deverá ser recomposto, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, até o limite de 120% (cento e vinte por cento) do saldo do custo de obra a incorrer, conforme apurado no Relatório de Medição elaborado pelo Agente de Medição, considerando que o valor do Sobejo que exceder 120% (cento e vinte por cento) do custo de obra a incorrer será destinado



à amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 11.2, item 7.

10.4.6. A transferência à Devedora dos recursos do Fundo de Obras ocorrerá no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento, pela Titular das Notas Comerciais, por correio eletrônico (*e-mail*), do respectivo Relatório de Medição que ateste o cumprimento financeiro e físico do cronograma de obras do Empreendimento Legacy.

10.4.7. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das obras do Empreendimento Legacy.

10.4.8. O Agente de Medição deverá realizar o acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Legacy, em periodicidade mensal, após visita ao Empreendimento Legacy, que deverá ocorrer até o último dia útil do mês de referência, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que deverá ser entregue à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 5.5.2 acima.

10.4.9. Observada a Cláusula 10.4.10 abaixo, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Devedora estará limitado ao valor correspondente à evolução física da obra no mês de referência, conforme atestado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição. A Securitizadora somente seguirá com as liberações caso o Fundo de Obras apresente recursos em volume suficiente para tanto, ficando suspensas novas liberações até a recomposição do saldo necessário, sem que tal suspensão implique inadimplemento da Devedora.

10.4.10. Sem prejuízo ao disposto acima, as liberações subsequentes serão realizadas mediante comprovação do pleno adimplemento de todos os termos e condições constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a não ocorrência (ou persistência) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e observância da Razão de Garantia (conforme previsto no Termo de Emissão das Notas Comerciais).

10.4.11. A Securitizadora considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Legacy no Relatório de Medição para fins de liberação do Fundo de Obras.

10.4.12. As Partes desde já concordam que a Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Medição e do Relatório de Monitoramento.

10.4.13. A Securitizadora assumirá que os documentos encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento, conforme enviados pela Devedora, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Securitizadora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado. A limitação de responsabilidade aqui prevista não exige a Securitizadora de atuar com boa-fé e diligência, nos termos da legislação aplicável.

10.4.14. A qualquer tempo, conforme comunicado pela Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, mediante prévia comunicação à Devedora, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de reputação e capacidade técnica equivalentes, de escolha da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando atraso na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento Legacy



10.4.15. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos Relatórios de Medição.

10.4.16. A Securitizadora poderá solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade, desde que a solicitação do órgão regulador ou autoridade seja encaminhada em tempo hábil pela Securitizadora.

10.4.17. Após a apresentação do Relatório de Medição que ateste a conclusão de 100% (cem por cento) da evolução física da obra do Empreendimento Legacy, o saldo existente no Fundo de Obras será destinado obrigatoriamente para a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais. Caso haja saldo no Fundo de Obras após a amortização extraordinária aqui mencionada, o saldo será transferido para a conta corrente nº 9325-9, junto ao Banco Itaú (cód. 341), agência 0912, de titularidade da Emitente (“**Conta de Livre Movimentação**”), nos termos deste instrumento.

10.4.18. A Emitente deverá obter o “habite-se” do Empreendimento Legacy até junho de 2027, podendo este prazo ser prorrogado por até 180 (cento e oitenta) dias adicionais, desde que esteja comprovado o cumprimento de eventuais exigências do órgão municipal. Ademais, o referido prazo poderá ser estendido caso o atraso decorra de exigências ou prazos administrativos imputáveis ao Poder Público, caso em que o prazo ficará automaticamente prorrogado pelo período necessário ao atendimento das exigências.

10.4.19. Os recursos depositados no Fundo de Obras, no Fundo de Despesa Extraordinária, no Fundo de Reserva, e no Fundo de Liquidez ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, no Fundo de Despesa Extraordinária, no Fundo de Reserva, e no Fundo de Liquidez, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Devedora, em até 10 (dez) dias da comprovação da quitação das Obrigações Garantidas.

10.4.20. As Partes acordam que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa Extraordinária e Fundo de Obras) poderão ser aplicados a critério da Securitizadora, mediante comunicação prévia e aceite da Emitente acerca da opção de investimento a ser realizada, no Fundo FATOR MAX DI FIRF SIMPLES, sob o CNPJ n.º: 48.908.570/0001-00 ou de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A, tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, ou pelo Banco Fator; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável (“**Investimentos Permitidos**”).

11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

11.1.1. Os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI (“**Patrimônio Separado**”).

11.1.2. Na forma nos artigos 25 a 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não



se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.1.3. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado serão administrados ordinariamente pela Emissora, em benefício do Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, incluindo os fluxos de recebimento dos Direitos Creditórios, conforme ordem de alocação de recursos, observado que eventuais rendimentos financeiros que decorram dos Investimentos Permitidos da Conta do Patrimônio Separado e/ou de eventuais contas de liquidação serão reconhecidos pela Emissora, em conformidade com o artigo 22 da Resolução CVM 60.

11.2. Ordem de Prioridade de Pagamentos. A partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, os Direitos Creditórios e demais valores não onerados depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, apurados pelo Agente de Monitoramento e acompanhados pela Securitizadora, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Apuração, os recursos recebidos no mês anterior à referida Data de Apuração, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamento, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“**Ordem de Prioridade de Pagamentos**”):

1. Devolução à Emitente de até 10% (dez por cento) dos Direitos Creditórios e demais valores não onerados depositados, da seguinte forma: (i) 4,00% (quatro por cento) para custeio do Regime Especial de Tributação (RET) e (ii) até 6,00% (seis por cento) a título de comissionamento, na hipótese de haver Unidades Autônomas em estoques disponíveis para alienação (“**Reembolso de Custos**”);
2. Despesas e encargos do Patrimônio Separado,
3. Pagamento da Remuneração vencida, conforme o caso;
4. Pagamento da Remuneração do mês vigente;
5. Recomposição dos Fundos, caso aplicável, até que sejam restabelecidos aos seus respectivos patamares, independentemente da obrigação da Emitente de realizar a referida recomposição dos Fundos conforme aplicável;
6. Até o final do mês de fevereiro de 2027, compor o Fundo de Obras, conforme a regra geral descrita na Cláusula 10.4.;
7. A partir de 01 de março de 2027, ou o que ultrapassar o valor do Fundo de Obras, o que ocorrer primeiro, será destinado para Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, das Notas Comerciais observado o disposto na Cláusula 9.2 (“**Sobejo**”).

11.3. Os recursos obtidos com o recebimento e a cobrança dos Direitos Creditórios vinculados à presente Emissão serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, devendo ser utilizados pela Securitizadora para o atendimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na Cláusula 11.2 acima, permanecendo, em qualquer hipótese, tais recursos segregados de quaisquer outros valores.

11.4. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, oriundos dos pagamentos dos Direitos Creditórios e demais receitas vinculadas à Operação, poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos, conforme Termo de Emissão das Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, observada, em qualquer hipótese, a Ordem de Prioridade de Pagamentos



11.5. 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, com decisão transitada em julgado neste sentido.

11.6. A Taxa de Administração (conforme abaixo definida) continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

11.7. Após a quitação das Obrigações Garantidas, caso, qualquer valor que sobejar o da quitação das Obrigações garantidas, será de propriedade da Devedora.

11.8. Observado o disposto na Cláusula 11.1 acima, nos termos do Regime Fiduciário ora instituído, os Créditos Imobiliários:

- (i) não se confundem com o patrimônio da Emissora;
- (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete a liquidação da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;
- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora; e
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que está afetada.

11.8.1. A remuneração da Emissora será arcada exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, conforme descrito na Cláusula 14 abaixo.

11.8.2. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando as demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, bem como as enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 31 de julho de cada ano.

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

11.9.1. A Assembleia Especial especificamente convocada para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira ou 8 (oito) dias para segunda convocação, conforme § 1º do artigo 26 da Resolução CVM 60 e será instalada, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão



mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial acima prevista não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso referida Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

11.9.2. Os Titulares de CRI poderão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento, ocasião na qual deverão deliberar pelos procedimentos de efetivação da dação em pagamento.

11.9.3. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.9.4. Caso a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na cláusula acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no artigo 30, parágrafo 6º e artigo 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado e, em último caso, realizar a venda dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

11.9.5. Na hipótese prevista na cláusula acima, o quinhão de cada Titular dos CRI no condomínio será equivalente à sua participação em relação ao valor total dos CRI na data imediatamente anterior à constituição do referido condomínio.

11.9.6. Será indicado como administrador do condomínio civil, acima referido, o condômino residente no Brasil que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

11.9.7. Após realizada a efetiva dação em pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários vinculados, nos termos do disposto nesta cláusula, considerar-se-á extinta a obrigação da Emissora de efetuar o pagamento do saldo devedor dos CRI, ficando integralmente extintos os CRI.

11.9.8. Observado do disposto neste instrumento, a Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre (i) o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(a)”, da Resolução CVM 60; e/ou (ii) e/ou (ii) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(b)”, da Resolução CVM 60.

11.9.9. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

11.9.10. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.



12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

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

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, inclusive no que se refere à Devedora, conforme declaração constante no ANEXO VI deste Termo de Securitização;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (iv) ter verificado a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) assegurar, nos termos do §1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii) na presente data, atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no **ANEXO VII** deste Termo de Securitização;
- (ix) não tem qualquer ligação com a Emissora, a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (x) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tão logo sejam registrados o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão sejam registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme o caso. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) com base no valor patrimonial das quotas alienadas fiduciariamente, com data base



de 19 de novembro de 2025, as quotas são insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) com base no valor apresentado pelo laudo de avaliação do Imóvel alienado fiduciariamente, o Imóvel é suficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (iii) segundo convencionados pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária é suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

12.3. Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, todas as obrigações descritas no artigo 29 da Lei 14.430, e ainda, principalmente:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados junto à B3, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do patrimônio separado;
- (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme legislação e regulamentação aplicável;
- (xiii) comparecer às Assembleias Gerais de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;



- (xiv) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xvii) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xviii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (xix) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xx) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado neste Termo de Securitização;
- (xxi) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários;
- (xxii) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os Créditos Imobiliários, não sejam cedidos a terceiros;
- (xxiii) fornecer à Emissora o termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário após uma vez resgatados integralmente os CRI;
- (xxiv) disponibilizar o valor unitário dos CRI, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;
- (xxv) 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 o conteúdo do artigo 15 da Resolução CVM 17.

12.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, devida até o 5º (quinto) dia útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (ii) parcelas anuais no valor de R\$17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada



pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas neste Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI ou série adicional. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.

12.4.1. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$650,00 (seiscentos cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

12.4.2. Os honorários citados nesta Cláusula 12.4 poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36 e a VÓRTX CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.645.906/0001-38.

12.4.3. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, 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.

12.4.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

12.4.5. As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), 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.

12.4.6. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com



conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.4.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.4.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

12.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

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

12.5.2. Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo previsto acima, cabe à Emissora do CRI efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.5.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis da deliberação, conforme previsto na Resolução CVM 17.



12.6. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses Investidores, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

12.7. Outras Emissões: Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário presta serviço de agente fiduciário em outras séries ou emissões da Emissora, nos termos do §2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme descrito no **ANEXO VII** a este Termo de Securitização.

13. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora ou a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do inadimplemento, e desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias; e/ou
- (v) apuração e comprovação, em decisão judicial transitada em julgado, de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, de forma dolosa, praticado exclusivamente pela Securitizadora; e/ou
- (vi) insuficiência do Patrimônio Separado para liquidação dos CRI.

13.1.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua ciência, a ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 13.1 acima.

13.2. Convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia prevista acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para ambas as convocações. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes para



ambas as convocações, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos investidores que representem o Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.3. Deliberação pela Assembleia Especial de Titulares de CRI sobre a liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Especial de Titulares de CRI deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

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

13.5. A Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos investidores que representem o Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.6. Modo de liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada automaticamente, quando do pagamento integral dos respectivos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório ou amortização integral dos CRI.

13.6.1. Quando qualquer Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o respectivo Regime Fiduciário aqui instituído.

13.6.2. A Securitizadora deverá fornecer à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que estão submetidas a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de encerramento, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do respectivo Patrimônio Separado da Cláusula 11.1, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do respectivo Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 13.6, os Titulares de CRI receberão os créditos e direitos do respectivo Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

13.6.3. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI: **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado e, conforme o caso, constituir um novo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para



a realização dos Créditos Imobiliários; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI; e **(v)** transferir para a Emissora o saldo que ultrapassar suas obrigações pecuniárias.

14. DESPESAS DA EMISSÃO

14.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a Oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira data de integralização dos CRI, conforme previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, serão retidas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do valor a ser pago a título de desembolso dos Créditos Imobiliários. As demais despesas devidas no decorrer da emissão, serão pagas com os recursos oriundos dos Direitos Créditos Cedidos Fiduciariamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado conforme Ordem de Prioridade de Pagamento, se necessário, com recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas Extraordinárias, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora:

I. a remuneração do Banco Liquidante em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

II. remuneração da Securitizadora:

(a) pela emissão dos CRI, no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio, no valor mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o dia 5º (quinto) Dia útil do mês calendário imediatamente posterior à Primeira Data da Primeira de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) Em caso de reestruturação, assembleias e/ou alteração das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional, descrita na Cláusula 14.11;

(d) os valores devidos no âmbito das alíneas (b) e (c) acima serão atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, 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 partir da primeira data de pagamento; e

(e) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“**ISS**”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“**CSLL**”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“**PIS**”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

III. remuneração do Custodiante, pelos serviços prestados conforme Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos seguintes termos:

(a) pelo registro e implantação da CCI no Sistema de Negociação: será devida parcela única de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será



devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia das Notas Comerciais e CCI serão devidas parcelas anuais no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as seguintes parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes, se for o caso;

(c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da Operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

(d) as parcelas citadas neste item III poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

IV. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos da Cláusula 12.4 e 12.5 acima;

V. remuneração do Agente de Medição, pelo serviço de análise orçamentária, R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização e pelo serviço de acompanhamento da obra, R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequente. Os valores aqui devidos serão atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, 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 partir da primeira data de pagamento, e serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente de Medição, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

VI. remuneração do Agente de Monitoramento, pelo serviço de auditoria de recebíveis, R\$8.300,00 (oito mil e trezentos reais), a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização e pelo serviço de monitoramento de recebíveis, R\$2.000,00 (dois mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequente. Os valores aqui devidos serão atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, 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 partir da primeira data de pagamento, e serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente de Medição, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

VII. remuneração devida ao assessor legal da Oferta, em parcela única, no valor de R\$95.000,00 (noventa e cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, essa remuneração já considera os impostos;



VIII. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos documentos da Oferta;

IX. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

X. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

XI. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento Balcão B3) relativos às Notas Comerciais, aos CRI e à Oferta;

XII. custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares de CRI que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Devedora;

XIII. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: **(i)** a remuneração dos prestadores de serviços, **(ii)** as despesas com sistema de processamento de dados, **(iii)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, **(iv)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, **(v)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, **(vi)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, **(vii)** as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados neste Termo de Securitização, e **(viii)** quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos créditos imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

XIV. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais documentos da Oferta, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

XV. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

XVI. despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

XVII. despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;



XVIII. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial dos Titulares de CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, cabendo a critério da Securitizadora contratar advogados para a execução de atividades necessárias, realizando o pagamento com os recursos do patrimônio separado dos CRI;

XIX. despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

XX. despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

XXI. custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Especial dos Titulares de CRI;

XXII. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

XXIII. custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Especial dos Titulares de CRI;

XXIV. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o patrimônio separado dos CRI ou, ainda, realização do patrimônio separado dos CRI;

XXV. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do patrimônio separado dos CRI;

XXVI. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

XXVII. as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, direta e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e

XXVIII. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

14.2. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas: **(i)** de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos



suficientes no Fundo de Despesas Extraordinárias, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 14.3 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldas na forma do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou no demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

14.3. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de natureza compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

14.4. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou mesmo após o vencimento final ou antecipado dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo atividades inerentes as suas funções, a remuneração e eventuais despesas, continuarão sendo devidas pela Devedora.

14.5. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Securitizadora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário do CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI.

14.6. O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e **(iv)** publicações em geral, notificações. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

14.7. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 14.2 e seguintes acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

14.8. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.2 acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.



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

14.10. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

14.11. Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Total Obrigatório, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido pela Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora.

14.12. Entende-se por “**Reestruturação**” a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** aos aditamentos dos Documentos da Operação e realização de assembleias; e **(iii)** à recompra compulsória dos Créditos Imobiliários.

14.13. A Devedora obriga-se a manter indene e a indenizar a Securitizadora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida pela Securitizadora, que não tenha sido contemplada nos documentos da Oferta, e desde que decorra de comprovada obrigação da Devedora, mas venha a ser devida diretamente em razão: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas, na data em que prestadas; **(ii)** dos documentos da Oferta; ou **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os créditos imobiliários, o Imóvel, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos documentos da Oferta, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os



créditos imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos documentos da Oferta e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

14.14. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 14.8 acima deverá ser realizado pela Devedora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento pela Devedora de comunicação por escrito da Securitizadora nesse sentido indicando o montante a ser pago.

15. PUBLICIDADE

15.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Investidores, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

15.2. As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da Cláusula 7 acima, respeitada a forma de convocação disposta na Cláusula 15.1 acima.

15.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

15.4. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

16. REGISTROS E DECLARAÇÕES

16.1. Declarações: Em atendimento ao artigo 2º, VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, são apresentadas, substancialmente na forma dos **Anexos I e III** ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Custodiante e pela Securitizadora, respectivamente.

16.2. Registro: Em atendimento ao artigo 26, §1º da Lei 14.430, o presente Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, devem ser registrados perante a B3, para fins de instituição do regime fiduciário.

17. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Tratamento Tributário. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

17.1.1. As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.



17.2. Imposto de Renda (IR). Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

17.2.1. A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“**Lei 11.033**”), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

17.2.2. O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado 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, de 20 de janeiro de 1995 (“**Lei 8.981**”), e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

17.2.3. Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

17.2.4. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018).

17.2.5. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos 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 (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

17.2.6. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de



janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

17.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

17.3.1. Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Banco Central e da CVM, conforme Resolução Conjunta CVM/BACEN nº 13/2024 e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

17.3.2. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis de agronegócio detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 17% (dezesete por cento) (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

17.3.3. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

17.4. Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS). O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

17.4.1. 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 1999, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

17.4.2. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426, de 1 de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).



17.4.3. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral 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.

17.4.4. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e 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).

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

17.5. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

17.5.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta CVM/BACEN nº 13/2024, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

17.5.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

18. FATORES DE RISCOS

18.1. Fatores de Risco. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: (a) à Devedora; (b) ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle da Devedora; (c) às controladas e coligadas da Devedora; (d) aos setores da economia nos quais a Devedora atua; e (e) à regulação dos setores em que a Devedora atua. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora

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



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

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

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

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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



(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(g) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(h) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter Efeito Adverso Relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(i) Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 15 (quinze) anos de existência no País, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Eventuais decisões contrárias à exequibilidade dos instrumentos firmados no âmbito da securitização podem acarretar perdas por parte dos Investidores.

(j) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

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

(l) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Interferência do Governo Brasileiro na economia: O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um Efeito Adverso Relevante nas atividades da Emissora, da Devedora, da Avalista e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas



governamentais destinadas a combatê-la geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, da Devedora, da Avalista e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora, da Avalista e dos demais participantes da Oferta, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos CRI.

(m) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Política Monetária Brasileira: O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Devedora, da Emissora, da Avalista e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora, da Avalista e sua capacidade de pagamento.

(n) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico – Efeitos dos mercados internacionais: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora e/ou da Avalista, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI.

(o) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico – Inflação e Juros: No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora e/ou da Avalista, influenciando



negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento. Por sua vez, a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

(p) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(q) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Risco em Função do Rito de Registro Automático: A Oferta Automática, distribuída automaticamente nos termos da Resolução CVM 160, não tem o seu registro sujeito à análise prévia da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(r) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

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

(t) Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI. Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que a Devedora está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento da amortização e da Remuneração dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais podem não ser



suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

(u) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

(v) Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI: Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN nº 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

(w) Risco referente a Súmula 176 STJ. O STJ publicou a Súmula nº 176, que enuncia que é “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP” e que, apesar da referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI na Oferta ser questionada.

(x) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta Pública Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

(y) Risco Relacionado à Alteração na Legislação ou na Interpretação das Normas Aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários: Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes



ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

(z) Risco inerente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relevantes relacionadas à Devedora e à Avalista, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias. A auditoria pautou-se em informações, declarações e documentos fornecidos pela Devedora e pela Avalista, os quais não foram objeto de verificação independente, não tendo como finalidade a análise de questões legais, administrativas ou de construção relativas ao Imóvel, incluindo, mas não se limitando a análises técnicas, regulatórias ou operacionais de natureza, urbanística, fundiária, de engenharia/construção ou habitabilidade. Adicionalmente, não integrou o escopo da auditoria, análise dos controladores indiretos, administradores, diretores ou representantes da Devedora e/ou da Avalista, assim como sobre a capacidade de pagamento dos adquirentes das Unidades Autônomas. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os imóveis associados à Emissão, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(aa) Riscos relativos à Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios: A operação conta com Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios presentes e futuros oriundos da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento Legacy. Tais direitos dependem, dentre outros fatores, (i) da conclusão das obras, (ii) da percepção de qualidade do empreendimento, (iii) da capacidade financeira dos adquirentes; e (iv) da dinâmica de distratos, renegociações e reestruturações.

A inadimplência por parte dos adquirentes, o aumento de distratos ou a necessidade de concessão de descontos e reestruturações contratuais poderão reduzir o montante efetivamente recebido a título de Direitos Creditórios. Isso poderá afetar o fluxo de caixa do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI, ainda que as medidas de cobrança e execução previstas nos Documentos da Operação sejam adotadas.

(bb) Risco relativo ao Aval e à capacidade da Avalista: As Obrigações Garantidas contam também com aval prestado pela Avalista. Em caso de inadimplemento da Devedora, a efetiva satisfação do crédito dependerá da capacidade econômico-financeira da Avalista naquele momento.

Não há garantia de que a Avalista manterá, ao longo de todo o prazo da Operação, patrimônio e liquidez suficientes para cumprir integralmente o aval prestado, especialmente considerando a possibilidade de assumir outras obrigações ou prestar outras garantias a terceiros. Nesses casos, a execução do aval poderá não gerar recursos suficientes para o pagamento integral dos CRI.

(cc) Riscos relativos à constituição, aperfeiçoamento e registro das Garantias: A validade e eficácia das Garantias depende da formalização dos respectivos contratos e de seu registro, conforme aplicável, perante cartórios de registro de imóveis, registros de títulos e documentos e juntas comerciais competentes.

A eventual não conclusão, atraso ou vício em tais registros, bem como exigências cartorárias de difícil atendimento, podem afetar a constituição das Garantias, a sua oponibilidade perante terceiros e a efetividade



da eventual excussão. Em tais hipóteses, a proteção conferida aos Titulares dos CRI poderá ser inferior à inicialmente esperada.

(dd) Riscos decorrentes de ações judiciais, processos administrativos e contingências envolvendo a Devedora e a Avalista: No âmbito da auditoria jurídica realizada para a presente Emissão, não foram identificadas ações judiciais, procedimentos administrativos ou contingências capazes de comprometer de forma relevante e imediata a capacidade econômico-financeira da Devedora e/ou da Avalista de cumprir com as obrigações assumidas na Operação.

Em 06/08/25, o Instituto de Meio Ambiente e Recursos Hídricos – INEMA, BA, lavrou o Auto de Infração Ambiental nº 2025-005045/TEC/AIAD-0151 através do qual, a Devedora, recebeu pena de advertência por haver registrado, nos sistemas do referido órgão, créditos de produtos florestais diferentes do saldo físico mantido no Empreendimento. O não atendimento da determinação constante do referido Auto de Infração pode acarretar a aplicação de multa à Devedora.

A inexistência de ações relevantes identificadas não elimina o risco de que: (i) existam litígios, investigações ou contingências não informadas pela Devedora e/ou pela Avalista e/ou não detectadas em razão das limitações inerentes ao escopo da auditoria; (ii) novas ações e/ou procedimentos administrativos e/ou arbitrais venham a ser propostos contra a Devedora e/ou a Avalista; ou (iii) desdobramentos negativos de processos existentes ocorram no futuro, inclusive mediante decisões desfavoráveis, imposição de multas, condenações, medidas de constrição patrimonial, bloqueios judiciais ou autuações fiscais e ambientais.

Qualquer desses eventos poderá afetar adversamente a situação econômico-financeira ou operacional da Devedora e/ou Avalista e, conseqüentemente, prejudicar o adimplemento das obrigações previstas nas Notas Comerciais, nas Garantias e nos demais Documentos da Operação, impactando, assim, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

(ee) Riscos relacionados a empreendimentos imobiliários em fase de construção: O Empreendimento Legacy encontra-se em fase de construção, permanecendo sujeito a riscos inerentes a projetos imobiliários em desenvolvimento, tais como, exemplificativamente: (i) atrasos na execução das obras decorrentes de fatores técnicos, climáticos, operacionais, trabalhistas, logísticos ou de suprimentos; (ii) necessidade de revisões de projeto, readequações construtivas ou alterações nas especificações técnicas originalmente previstas; (iii) paralisações parciais ou totais determinadas por autoridades públicas ou decorrentes de fatos supervenientes; e (iv) ocorrência de vícios construtivos ou da necessidade de reparos adicionais.

A ocorrência de quaisquer desses eventos pode resultar em aumento de custos, postergação do cronograma de obras, atraso na entrega das Unidades Autônomas ou na geração de Direitos Creditórios, afetando negativamente o fluxo de caixa da Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade econômico-financeira de cumprir as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito das Notas Comerciais, dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

(ff) Risco de Insuficiência da Garantia Real: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel e/ou das Unidades Autônomas, cujos Direitos Creditórios são objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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, podendo impactar negativamente no volume financeiro dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente e, conseqüentemente, na excussão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.



(gg) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária pela Ausência de Laudo de Avaliação: Uma vez que o valor atribuído ao Imóvel dado em garantia, para fins de liquidação forçada em leilão público no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não foi obtido a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não há como garantir que o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel possui o valor de liquidação que lhe foi atribuído, podendo impactar negativamente a eventual excussão da referida garantia, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor que lhe foi atribuído por não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

(hh) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora e/ou Avalista: No âmbito da auditoria jurídica, não foram identificadas ações judiciais em face da Devedora e/ou da Avalista que possam afetar as Garantias e/ou a capacidade econômico-financeiro da Devedora e/ou da Avalista em honrar com suas obrigações decorrentes da Operação.

A Devedora e/ou Avalista podem vir a ser, no futuro, parte em ações judiciais e/ou processos administrativos e/ou arbitrais, não havendo garantia de que a Devedora e/ou Avalista obtenham êxito em tais processos ou procedimentos, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações da Devedora e/ou Avalista podem afetar negativamente a capacidade financeira da Devedora e/ou Avalista e, portanto, afetar e comprometer as obrigações assumidas pela Devedora e/ou Avalista, e até mesmo as Garantias, e causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(ii) Risco de pagamento das despesas: Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora e/ou Avalista, ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

(jj) Registro dos Atos Societários da Devedora e da Avalista: A Devedora e a Avalista se comprometeram a apresentar os respectivos atos societários aprovadores da Operação e da constituição das Garantias, conforme o caso, devidamente arquivados na Juceb, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação dos referidos atos societários arquivados podem impactar negativamente a devida constituição, validade e eficácia das Garantias, podendo impedir a sua excussão, em caso de inadimplemento do CRI.

(kk) Riscos Financeiros - Risco de Falta de Liquidez dos CRI: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

(ll) Riscos de crédito da Devedora e/ou da Avalista: A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e/ou da Avalista de honrar com as suas obrigações decorrentes da Operação. O inadimplemento de outras obrigações assumidas pela Devedora e/ou pela Avalista poderão comprometer a sua capacidade de cumprir com o fluxo de pagamentos do CRI.



(mm) Riscos inerentes à falência, recuperação judicial ou extrajudicial: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora e/ou a Avalista podem estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora e/ou da Avalista, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, em razão do privilégio que gozam em relação à dívida do CRI, poderão afetar negativamente a capacidade da Devedora e/ou da Avalista de honrar as obrigações assumidas nos termos dos CRI.

(nn) Riscos relativos à aplicação dos recursos do Patrimônio Separado. Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, inclusive aqueles destinados à constituição do Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa Extraordinária e Fundo de Obras poderão ser aplicados a critério da Securitizadora, mediante comunicação prévia e aceite da Emitente acerca da opção de investimento a ser realizada, no Fundo FATOR MAX DI FIRF SIMPLES, sob o CNPJ n.º: 48.908.570/0001-00 ou de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A, tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, ou pelo Banco Fator; ou (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária.

Ainda que tais aplicações tenham perfil conservador e sejam consideradas de baixo risco e alta liquidez, ou contem com garantia do Fundo Garantidor de Crédito – FGC, conforme o caso, não existe garantia de rentabilidade ou de ausência de perdas. A rentabilidade dos investimentos poderá ser inferior às expectativas inicialmente consideradas, especialmente em cenários de oscilação nas taxas de juros, alteração das condições de mercado ou eventual deterioração da qualidade de crédito das instituições emissoras dos ativos financeiros.

Tais aplicações estão sujeitas a riscos de mercado, crédito, liquidez e eventuais riscos operacionais, podendo, em situações extremas, ocorrer perda parcial ou total do capital aplicado. Nessas hipóteses, poderá haver impacto negativo sobre o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, sobre a capacidade de cumprimento das obrigações lastreadas nos direitos creditórios vinculados à presente emissão.

(oo) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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



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

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

19.6. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

19.7. 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.

19.8. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criem 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 Especial de Titulares de CRI.

20. NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

(iv) Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de BackOffice

Tel.: (11) 3074-4900

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

(v) Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortex.com.br (para acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações)

20.2. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com Aviso de Recebimento; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento.

20.3. A mudança, por uma parte signatária do presente instrumento, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Termo de Securitização.



20.4. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

20.5. Para fins deste instrumento “VX Informa”, significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

21. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

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

22. ASSINATURA DIGITAL

22.1. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

22.2. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada

O presente Termo de Securitização é firmado digitalmente.

São Paulo, 19 de novembro de 2025.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]



Página de Assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 106ª (centésima sexta) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Legacy Empreendimento Imobiliário Ltda.

simone.santini@habitasec.com.br

Assinado
SIMONE SANTINI
29268099802

D4Sign



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

cristiane.martins@habitasec.com.br

Assinado
CRISTIANE MONIQUE
MARTINS
41278778802

D4Sign



<i>Nome: Simone Santini</i> <i>CPF: 292.680.9980-02</i> <i>E-mail: simone.santini@habitasec.com.br</i>	<i>Nome: Cristiane Monique Martins</i> <i>CPF: 412.787.788-02</i> <i>E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br</i>
--	---



Página de Assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 106ª (centésima sexta) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Legacy Empreendimento Imobiliário Ltda.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

adl@vortex.com.br

Assinado
ANA CLARA DORIA
LOURENCO
42668717833
D4Sign



jmm@vortex.com.br

Assinado
JULIANA MARIA DE
MEDEIROS
46989330805
D4Sign



Nome: Ana Clara Dória Lourenço

CPF: 426.687.178-33

E-mail: adl@vortex.com.br

Nome: Juliana Maria de Medeiros

CPF: 469.893.308-05

E-mail: jmm@vortex.com.br



ANEXO I. MODELO DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05.425-020, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio do qual foram emitidas a Cédula de Crédito Imobiliário (“**CCI**”) que servem de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 106ª (centésima sexta) emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), código 388, categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”) com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35300352068, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de Emissora da CCI (“**Emissora**”), declara que os CRI para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhes foram entregues, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e a CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação a foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 106ª (centésima sexta) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Legacy Empreendimento Imobiliário Ltda* firmado em 19 de novembro de 2025 entre a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário e a Emissora (“**Termo de Securitização**”), tendo sido, conforme Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que elas representa, nos termos da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, 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.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:
CPF/MF:

Por:
Cargo:
CPF/MF:



ANEXO II. EMPREENDIMENTO LEGACY

<u>Imóvel</u>	<u>Proprietário</u>	<u>Endereço</u>	<u>Matrícula</u>	<u>Cartório</u>	<u>Imóvel Onerado Anteriormente</u>	<u>Possui (i) Habite-se, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente emitido por órgão competente?</u>	<u>O Imóvel está em regime de incorporação?</u>	<u>Está em patrimônio de afetação?</u>
Empreendimento Legacy	LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (CNPJ: 21.337.661/0001-87)	Alameda das Catabás, 96, Caminho das Árvores - Salvador/BA	75.994	6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	N/A	Sim	Sim



ANEXO III. MODELO DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), código 388, categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”) com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35300352068, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais (“**Emissora**”), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 106ª (centésima sexta) Emissão, em Série Única, declara, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei 14.430**”) e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI;
- (ii) nos termos do artigo 27, I, “c” da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM nº 160**”), assegura que o registro de emissor se encontra atualizado;
- (iii) nos termos do artigo 24, § 1º da Resolução CVM nº 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das suas informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 106ª (centésima sexta) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Legacy Empreendimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI (“**Termo de Securitização**”);
- (iv) as suas informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das suas informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, visto que até o momento não é de seu conhecimento qualquer informação diferente da exposta nos Documentos da Operação.
- (vi) As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm 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, [] de [] de 2025.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:



ANEXO IV. CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	NOVEMBRO	MARÇO	JULHO
		2025	2026	2026
Empreendimento Legacy	R\$54.000.000,00	R\$34.000.000,00	R\$7.000.000,00	R\$13.000.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a parte integral da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão no Empreendimento Legacy, o que ocorrer primeiro.

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

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



<i>Empreendimento Destinação</i>	<i>Finalidade da Utilização dos Recursos</i>	<i>Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação (a partir deste momento)(A)</i>	<i>Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)(B)</i>	<i>Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)(C = A - B)</i>	<i>Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)(D)</i>	<i>Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)(E = C - D)</i>	<i>Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral (R\$)</i>	<i>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)</i>
<i>Empreendimento Legacy Matrícula nº 75.994 do 6º RGI da Cidade de Salvador, Estado da Bahia</i>	<i>Obras de desenvolvimento</i>	<i>R\$ 197.438.723,55</i>	<i>R\$ 110.564.327,25</i>	<i>R\$ 86.874.396,30</i>	<i>R\$ 0</i>	<i>R\$ 86.874.396,30</i>	<i>R\$ 54.000.000,00</i>	<i>100%</i>



ANEXO V. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	19/11/2025		
1	26/12/2025	0,0000%	Sim
2	27/01/2026	0,0000%	Sim
3	25/02/2026	0,0000%	Sim
4	25/03/2026	0,0000%	Sim
5	27/04/2026	0,0000%	Sim
6	26/05/2026	0,0000%	Sim
7	25/06/2026	0,0000%	Sim
8	27/07/2026	0,0000%	Sim
9	25/08/2026	0,0000%	Sim
10	25/09/2026	0,0000%	Sim
11	27/10/2026	0,0000%	Sim
12	25/11/2026	0,0000%	Sim
13	28/12/2026	0,0000%	Sim
14	26/01/2027	0,0000%	Sim
15	25/02/2027	0,0000%	Sim
16	25/03/2027	0,0000%	Sim
17	27/04/2027	0,0000%	Sim
18	25/05/2027	0,0000%	Sim
19	25/06/2027	0,0000%	Sim
20	27/07/2027	0,0000%	Sim
21	25/08/2027	0,0000%	Sim
22	27/09/2027	0,0000%	Sim



Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
23	26/10/2027	0,0000%	Sim
24	25/11/2027	0,0000%	Sim
25	27/12/2027	0,0000%	Sim
26	25/01/2028	0,0000%	Sim
27	25/02/2028	0,0000%	Sim
28	27/03/2028	0,0000%	Sim
29	25/04/2028	0,0000%	Sim
30	25/05/2028	0,0000%	Sim
31	27/06/2028	0,0000%	Sim
32	25/07/2028	0,0000%	Sim
33	25/08/2028	0,0000%	Sim
34	26/09/2028	0,0000%	Sim
35	25/10/2028	0,0000%	Sim
36	27/11/2028	0,0000%	Sim
37	27/12/2028	0,0000%	Sim
38	25/01/2029	0,0000%	Sim
39	27/02/2029	0,0000%	Sim
40	27/03/2029	0,0000%	Sim
41	25/04/2029	0,0000%	Sim
42	25/05/2029	0,0000%	Sim
43	26/06/2029	0,0000%	Sim
44	25/07/2029	0,0000%	Sim
45	27/08/2029	0,0000%	Sim
46	25/09/2029	0,0000%	Sim
47	25/10/2029	0,0000%	Sim



Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
48	27/11/2029	100,0000%	Sim



ANEXO VI. MODELO DA DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05.425-020, Pinheiros

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ/MF nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira

Número do Documento de Identidade: 62.154.710-4 SSP/SP

CPF nº: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Crédito Imobiliário (CRI)

Número da Emissão: 106ª (centésima sexta)

Números das Séries: Única

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Quantidade: 54.000 (cinquenta e quatro mil)

Espécie: N/A

Classe: Simples, Não Conversíveis em Ações

Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM e à B3, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

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, [=] de [=] de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO VII. OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA NESTA DATA

Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22400000	22400	IPCA + 10,5000 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	40000000	40000	CDI + 1,5000 %	1	153	19/06/2019	25/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	179780000	179780	IPCA + 6,0000 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	41884000	41884	IPCA + 6,5000 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	10471000	10471	IPCA + 14,0000 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	63000000	63000	IPCA + 6,2500 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	30000000	30000	IPCA + 12,0000 %	1	183	20/12/2019	21/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval,



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6500000	6500	IPCA + 13,0000 %	1	200	15/06/2020	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6500000	6500	IPCA + 14,0000 %	1	201	15/06/2020	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6500000	6500	IPCA + 15,9000 %	1	202	15/06/2020	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	15000000	15000	IPCA + 8,5000 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	10300000	10300	IPCA + 14,0000 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20000000	20000	IPCA + 12,0000 %	1	220	09/12/2020	15/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	33611000	33611	IPCA + 7,8500 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	33000000	33000	IPCA + 7,5000 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	9500000	9500	IPCA + 8,5000 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2500000	2500	IPCA + 8,5000 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	40000000	40000	IPCA + 9,0000 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	9203000	9203	IPCA + 14,0000 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	9203000	9203	IPCA + 14,0000 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	9204000	9204	IPCA + 14,0000 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20000000	20000	IPCA + 8,5000 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval,



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	10000000	10000	IPCA + 9,5000 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	4700000	4700	IPCA + 9,5000 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6100000	6100	IPCA + 9,5000 %	1	253	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	7400000	7400	IPCA + 9,5000 %	1	254	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	5800000	5800	IPCA + 9,5000 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	3000000	3000	IPCA + 9,5000 %	1	256	22/04/2021	21/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	26000000	26000	IPCA + 7,5000 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	100000000	100000	IPCA + 6,0000 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	45000000	45000	IPCA + 8,0000 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	9000000	9000	12,5%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	124966000	124966	IPCA + 5,0000 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Hipoteca de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Hipoteca de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24800000	24800	IPCA + 8,5000 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Fiduciária de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	27100000	27100	IPCA + 8,5000 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	9335000	9335	IPCA + 11,2500 %	1	279	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	3500000	3500	IPCA + 11,2500 %	1	280	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	3500000	3500	IPCA + 11,2500 %	1	281	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	3665000	3665	IPCA + 11,2500 %	1	282	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6400000	6400	IPCA + 11,2500 %	1	283	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	284	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	30000000	30000	IPCA + 7,0000 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	89800000	89800	IPCA + 9,0000 %	1	285	22/09/2021	25/06/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20000000	20000	IPCA + 7,0000 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	11500000	11500	IPCA + 13,0000 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Penhor de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	11500000	11500	IPCA + 13,0000 %	1	313	10/12/2021	21/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	7000000	7000	IPCA + 10,0000 %	1	295	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6500000	6500	IPCA + 10,0000 %	1	296	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6500000	6500	IPCA + 10,0000 %	1	297	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	4500000	4500	IPCA + 10,0000 %	1	298	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	3278000	3278	IPCA + 10,0000 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	7000000	7000	IPCA + 13,0000 %	1	300	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6500000	6500	IPCA + 13,0000 %	1	301	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6500000	6500	IPCA + 13,0000 %	1	302	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	4500000	4500	IPCA + 13,0000 %	1	303	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	3278000	3278	IPCA + 13,0000 %	1	304	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	5200000	5200	IPCA + 14,0300 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	4900000	4900	IPCA + 14,0300 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	4900000	4900	IPCA + 14,0300 %	1	323	07/01/2022	25/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	38000000	38000	IPCA + 7,5000 %	1	325	18/01/2022	15/07/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6500000	6500	IPCA + 12,6825 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	57000000	57000	IPCA + 9,0000 %	1	329	10/02/2022	20/01/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	10000000	10000	IPCA + 13,0000 %	1	341	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	7500000	7500	IPCA + 13,0000 %	1	342	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	7500000	7500	IPCA + 13,0000 %	1	343	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	5000000	5000	IPCA + 13,0000 %	1	344	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	5000000	5000	IPCA + 13,0000 %	1	345	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	5000000	5000	IPCA + 13,0000 %	1	346	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	85000000	85000	CDI + 3,0000 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
										Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	16800000	16800	IPCA + 9,5000 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	4200000	4200	IPCA + 12,0000 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20000000	20000	IPCA + 9,2000 %	14	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	11300000	11300	CDI + 4,0000 %	15	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	12000000	12000	CDI + 7,0000 %	1	347	22/07/2022	19/11/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
										de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	58420000	58420	IPCA + 9,2500 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	76125000	76125	8,5%	6	1	05/10/2022	24/10/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	55875000	55875	3,5%	6	2	05/10/2022	24/10/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	16689000	16689	CDI + 5,5000 %	18	1	31/10/2022	23/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	15322000	15322	CDI + 5,5000 %	18	2	31/10/2022	23/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	17750000	17750	5,5%	18	3	31/10/2022	31/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	17750000	17750	CDI + 5,5000 %	18	4	31/10/2022	31/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
										de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	13500000	13500	CDI + 7,5000 %	1	332	28/10/2022	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	120000000	120000	CDI + 3,0000 %	22	1	09/12/2022	29/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25000000	25000	CDI + 7,0000 %	1	334	14/02/2023	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	48652000	48652	IPCA + 12,0000 %	1	333	12/04/2023	15/05/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	4500000	4500	IPCA + 53,8000 %	1	348	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	4500000	4500	53,8%	1	349	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	4500000	4500	IPCA + 5,3800 %	1	350	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	45973330,65	135	IPCA + 7,1215 %	1	8	19/09/2014	31/12/2099	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25000000	25000	CDI + 8,5000 %	1	93	11/05/2020	30/01/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	7850000	7850	IPCA + 10,6800 %	30	1	23/08/2023	21/11/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	40000000	40000	10%	33	ÚNICA	27/09/2023	15/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	8877000	8877	12%	31	ÚNICA	24/10/2023	22/10/2038	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	100000000	100000	CDI + 3,0000 %	40	ÚNICA	13/11/2023	29/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	100000000	100000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	17/11/2023	16/11/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	80000000	80000	12,8439%	43	ÚNICA	24/11/2023	26/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	54000000	54000	IPCA + 11,0000 %	41	1	27/11/2023	27/11/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	17469000	17469	IPCA + 12,0000 %	29	ÚNICA	15/02/2024	21/01/2039	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	27265000	27265	CDI + 2,0000 %	51	1	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20511000	20511	CDI	51	2	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	164898000	164898	12,5908%	51	3	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	37326000	37326	7,704%	51	4	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6000000	6000	IPCA + 10,000 %	1	353	15/03/2024	26/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6000000	6000	IPCA + 13,000 %	1	354	15/03/2024	26/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	95000000	95000	IPCA + 11,000 %	55	ÚNICA	12/04/2024	15/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval,



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	60000000	60000	3,75%	52	ÚNICA	09/05/2024	26/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	60000000	60000	10%	63	ÚNICA	30/08/2024	28/10/2040	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	102000007,7	102830	CDI + 8,0000 %	70	ÚNICA	23/09/2024	28/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	50000000	50000	CDI + 5,5000 %	69	1	06/11/2024	07/11/2029	Adimplente	Fiança
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	8000000	8000	CDI	69	2	06/11/2024	07/11/2029	Adimplente	Fiança



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	75	1	27/11/2024	28/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	100000000	100000	CDI + 3,0000 %	79	ÚNICA	19/12/2024	28/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	7850000	7850	IPCA + 14,6800 %	30	2	23/08/2023	21/11/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	50000000	50000	CDI + 3,0000 %	86	ÚNICA	18/03/2025	27/02/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	250000000	250000	IPCA + 10,5000 %	80	1	28/03/2025	26/03/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	47000000	47000	IPCA + 9,5000 %	80	2	12/05/2025	26/03/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	80	3	12/05/2025	26/03/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	12000000	12000	9,5%	93	1	20/08/2025	22/08/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios,



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
										Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	8000000	8000	IPCA + 10,0000 %	93	2	21/08/2025	22/08/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6000000	6000	IPCA + 9,5001 %	93	3	22/09/2025	22/08/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	4000000	4000	IPCA + 10,0001 %	93	4	23/09/2025	20/08/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6000000	6000	IPCA + 9,5002 %	93	5	22/10/2025	22/08/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	4000000	4000	IPCA + 10,0002 %	93	6	23/10/2025	22/08/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	15000000	15000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	02/09/2025	29/08/2028	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	50000000	50000	IPCA + 10,5000 %	95	ÚNICA	29/08/2025	29/09/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	110000000	110000	CDI + 3,0000 %	102	ÚNICA	23/10/2025	22/10/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	15575000	15575	IPCA + 16,2500 %	96	ÚNICA	30/10/2025	30/10/2028	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



ANEXO VIII. MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

[=]

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
 At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de BackOffice
 Tel.: (11) 3074-4900
 E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Período: [.] [.] [.] até [.] [.] [.]

LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Luis Viana Filho, 13223, Ed. Hangar Business Park, Torre 6, Sala 405, São Cristóvão, CEP 41.500-300, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 21.337.661/0001-87, neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos da Cláusula 5.4.2.2 do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais Escriturais foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [.] ([.] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos / etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
Empreendimento Legacy	Legacy Empreendimentos	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]



	Imobiliários Ltda								
Total destinado no semestre									R\$ [·]
Valor total desembolsado à devedora									R\$ [·]
Saldo a destinar									R\$ [·]
Valor Total da Oferta									R\$ [·]

Atenciosamente,

LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO IX. DESPESAS

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral
Estruturação	Habitasec	R\$ 20.000,00	12,15%	R\$ 22.766,08
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04
Assessor Legal Coordenador	Araújo e Policastro Advogados	R\$ 95.000,00	9,65%	R\$ 105.146,65
Assessor Diligência	Porto e Puerto Advogados	R\$ 43.000,00	0,00%	R\$ 43.000,00
Estruturador	Fator	R\$ 1.890.000,00	19,53%	R\$ 2.348.701,38
Registro CRI	B3	0,0230% do CRI	0,00%	R\$ 12.420,00
Registro CCI	B3	0,0030% do CRI	0,00%	R\$ 1.620,00
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 16.200,00
Implantação do CRI	Vórtx	R\$ 4.000,00	14,25%	R\$ 4.664,72
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 17.000,00	14,25%	R\$ 19.825,07
Registro CCI	Vórtx	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Custodiante	Vórtx	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
Escriturador NC	Vórtx	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R\$ 10.441,00
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R\$ 1.490,00
Auditoria Recebíveis	Neo	R\$ 8.300,00	14,25%	R\$ 9.679,30
Análise Orçamentária de Obras	Trinus	R\$ 25.000,00	14,25%	R\$ 29.154,52
Total				R\$ 2.656.802,36

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
Escrituração	Itaú	R\$ 250,00 por mês	0,00%	R\$ 250,00
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 79,00 por mês	0,00%	R\$ 79,00
Auditoria	Diversos	R\$ 320,00 por mês	0,00%	R\$ 320,00
Contabilidade	Diversos	R\$ 220,00 por mês	0,00%	R\$ 220,00
Liquidante	B3	R\$ 500,00 por mês	0,00%	R\$ 500,00
Custodiante	Vórtx	R\$ 6.000,00 por ano	14,25%	R\$ 6.997,08
Escriturador NC	Vórtx	R\$ 3.000,00 por ano	14,25%	R\$ 3.498,54
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 17.000,00 por ano	14,25%	R\$ 19.825,07
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 3.500,00 por mês	12,15%	R\$ 3.984,06
Agente de Monitoramento de Obra	Trinus	R\$ 4.500,00 por mês	14,25%	R\$ 5.247,81
Agente de Monitoramento de Recebíveis	Neo	R\$ 2.000 por mês	14,25%	R\$ 2.332,36
Estimativa Total Mês				R\$ 15.459,96



ANEXO X. BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

DATA: [=]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Nº [=]					
<p>Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no “<i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 106ª (centésima sexta) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Legacy Empreendimento Imobiliário Ltda.</i>”, celebrado em 14 de novembro de 2025, entre a Emissora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“<u>Agente Fiduciário</u>” e “<u>Termo de Securitização</u>”).</p>							
EMISSORA							
<p>HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), código 388, categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300352068, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 388, categoria S1 (“Emissora”).</p>							
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtda.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	[=]/[=]/[=]	[=]/[=]/[=]	106ª	Única	[=]	R\$ 1.000,00	R\$ [=]
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI							
Amortização		Juros Remuneratórios					
Atualização Monetária	Forma de Pagamento	Taxa	Forma de Pagamento				
Os CRI não serão atualizados monetariamente.	Conforme cronograma de pagamentos constante no ANEXO V do Termo de Securitização.	4,0% Taxa DI	Conforme cronograma de pagamentos constante no ANEXO V do Termo de Securitização.				
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Lastro:	A totalidade dos créditos imobiliários oriundos do “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Legacy Empreendimento Imobiliário Ltda.</i> ” (“ <u>Termo de Emissão</u> ” e “ <u>Notas Comerciais</u> ”), celebrado em						



	14 de novembro de 2025, entre a LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Luis Viana Filho, 13223, Ed. Hangar Business Park, Torre 6, Sala 405, São Cristóvão, CEP 41.500-300, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“ CNPJ ”) sob o nº 21.337.661/0001-87, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais e a ORION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Luis Viana Filho, nº 013223, Ed. Hangar Business Park, torre 6, sala 420, CEP 41.500-300, inscrita no CNPJ sob o nº 44.280.231/0001-71, na qualidade de avalista.
Forma:	Nominativa e Escritural.
Agente Fiduciário:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada acima.
Data do Termo de Securitização:	19 de novembro de 2025.
Garantias:	Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome, ou Denominação Social:	CPF ou CNPJ:	
{=}	{=}	
Endereço:	N.º	Complemento:
{=}	{=}	{=}
Cidade:	UF:	País:
{=}	{=}	{=}

CRI SUBSCRITOS

Quantidade	Valor de Integralização por Unidade de CRI	Valor Total a ser integralizado
{=}	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO



[•]

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretroatável, referente à 106ª Emissão, em série única de CRI da Emissora.

Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor igualmente DECLARA que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização e no Sumário de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

O Subscritor, neste ato, declara ainda:

- (i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias, sob regime fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (iii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) ter ciência de que, na forma do artigo 27 da Lei n.º 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- (v) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (vi) ter ciência de que a Emissão foi originada e estruturada exclusivamente pela Emissora, sendo que a Emissora atuará na distribuição dos CRI, sem a contratação de instituição intermediária, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60;
- (vii) ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (viii) que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (ix) que, ao assinar este boletim, afirma a sua condição de investidor profissional, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidor Profissional”, respectivamente);
- (x) que, sendo fundo de investimento, não recebe aplicação de recursos oriundos de regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, Estados, Distrito, Federal e Municípios



- (“RPPS”), constituídos nos termos da Lei n.º 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, uma vez que é vedado aos fundos de investimento que recebem recursos de RPPS aplicar, direta ou indiretamente, em ativos de emissão de companhias securitizadoras, nos termos da Resolução CMN 3.922, de 25 de novembro de 2010, conforme alterada;
- (xi) ter ciência de que a Oferta foi objeto de registro automático pela CVM, nos termos da Resolução CVM 160, não tendo sido, portanto, objeto de análise prévia pela CVM;
 - (xii) ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, e na cláusula 4.2.8 do Termo de Securitização;
 - (xiii) estar ciente e concordar que os CRI serão registrados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
 - (xiv) que fez sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre: (i) a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, suas atividades e sua situação financeira; (ii) a Devedora e o Avalista (conforme definido no Termo de Securitização), na qualidade de tomadores dos recursos captados por meio dos CRI, suas atividades, capacidades de pagamento e suas situações financeiras; (iii) a carteira de Recebíveis, sua homogeneidade, qualidade e periodicidade; (iv) todos os riscos associados ao investimento nos CRI e quaisquer outras informações relevantes para sua tomada decisão de investimento nos CRI; e (v) a constituição, suficiência, qualidade e exequibilidade das Garantias oferecidas no âmbito da emissão dos CRI. Assim, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;
 - (xv) conhecer e estar de pleno acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização, bem como com os termos e condições dos demais documentos relativos à Oferta, os quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e decisão de investimento nos CRI;
 - (xvi) ser capaz e ter conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
 - (xvii) possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
 - (xviii) que avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, conforme o caso, os aspectos jurídicos relacionados aos CRI;
 - (xix) que teve acesso e analisou todos os relatórios mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, a opinião legal da Oferta e o relatório de auditoria jurídica;
 - (xx) **que leu o Sumário de Securitização e o Termo de Securitização, estando de acordo, especialmente, com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;**
 - (xxi) que tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;
 - (xxii) que a opção de investimento nos CRI, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu, deu-se com base no fato de que a subscrição ou aquisição dos CRI: (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições de investimento; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é para si adequada e conveniente, apesar dos riscos inerentes aos CRI;
 - (xxiii) estar ciente de que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contém a totalidade das informações fornecidas pela Devedora e Garantidores à Emissora, e, nesse



- sentido, isenta a Emissora de qualquer reclamação que possa vir a ter quanto à adequação e suficiência de tais informações para a decisão de investimento nos CRI;
- (xxiv) que não foi procurado pela Emissora por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, tendo sido informado pela Emissora do caráter reservado das informações disponibilizadas;
 - (xxv) ter pleno conhecimento de que a Emissora não atuou como consultor financeiro, jurídico ou agente em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRI;
 - (xxvi) ter pleno conhecimento de que a participação da Emissora não implica, por parte da Emissora: (i) recomendação de investimento nos CRI; (ii) julgamento sobre a qualidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, da Devedora e/ou dos Garantidores, suas subsidiárias, controladas e coligadas, inclusive em relação à sua capacidade de pagamento; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nos CRI; e (iv) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração;
 - (xxvii) saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;
 - (xxviii) que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;
 - (xxix) isentar de forma ampla, irrevogável e irretroatável, a Emissora de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora;
 - (xxx) ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre a Emissora e desta com a Devedora e a Avalista, e que a Emissora foi remunerada pela Devedora pelos serviços prestados em relação à Oferta, conforme definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
 - (xxxi) que no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social; e
 - (xxxii) (a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Devedora; (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.

As Partes reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este instrumento, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.



Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste instrumento por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este instrumento como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste instrumento, bem como os demais efeitos produzidos por este instrumento desde a data indicada ao final deste instrumento.

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente instrumento, em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo dispensada a assinatura por testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

[=]

Subscritor, representado por:

Nome:

Cargo:

Habitasec Securitizadora S.A

Emissora, representada por:

Nome:

Cargo:



ANEXO XI. FORMULÁRIO B3

Razão Social da Emissora HABITASEC SECURITIZADORA S.A.			CNPJ da Emissora 09.304.427/0001-58	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI		Nº de Emissão 106ª	Série Única	
Data de emissão 19/11/2025	Data de vencimento 27/11/2029	Quantidade 54.000	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 54.000.000,00
Instituição Custodiante VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		Classe Simplex	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização
Lastro Notas Comerciais Privadas	Razão Social da Devedora / Cedente LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.		CNPJ da Devedora / Cedente 21.337.661/0001-87	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não.	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na devedora		Devedor divulgou DF? Não.
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 54.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) 5	Taxa de juros 4,00%	Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias Úteis	
Incorporação de juros? Sim	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Conforme ANEXO V	Carência p/ pgto de juros – a partir de Não	Periodicidade de amortização No vencimento	
Dia de pgto da amortização 27/11/2029	Carência p/ pgto de amortização – a partir de Sim, a partir da Primeira Data de Integralização	Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim	
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor Orion Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.		CNPJ do Garantidor 44.280.231/0001-71	
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor Legacy Empreendimento Imobiliário Ltda. Orion Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.		CNPJ do Garantidor 21.337.661/0001-87 44.280.231/0001-71	
Descrição da garantia				



(i) o Aval, (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de A qualquer tempo	Fórmula de resgate Não		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Sim	Fórmula de amortex Não		
Admite recompra? Não	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Não	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automático	Público da oferta Profissional	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização À vista	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após divulgação do anúncio de início
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização Não	Rating Não



ANEXO XII. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 19 de novembro de 2025.	
Nº: 01	Série: Única	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano					
CEP	01451-902	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar					
CEP	05.425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.					
CNPJ: 21.337.661/0001-87					
ENDEREÇO: Avenida Luis Viana Filho, 13223, Ed. Hangar Business Park, Torre 6, Sala 405, São Cristóvão					
CEP	41.500-300	CIDADE	Salvador	UF	BA

4. TÍTULO					
54.000 (cinquenta e quatro mil) notas comerciais da 1ª (primeira) série, emitidas pela Devedora (" <u>Notas Comerciais</u> "), nos termos do " <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Distribuição Privada, da Legacy Empreendimento Imobiliário Ltda.</i> ", celebrado entre a Devedora e a Emissora em 19 de novembro de 2025 (conforme aditado de tempos em tempos, " <u>Termo de Emissão</u> ").					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões de reais).					

6. IMÓVEL LASTRO					
O imóvel objeto da matrícula nº 75.994 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA, localizada na Alameda das Catabas, 1682, Caminho das Árvores, CEP 41.820-440 (" <u>Imóvel Legacy</u> ").					

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:					
Data de Emissão:			19 de novembro de 2025.		



Prazo Total:	1469 (mil quatrocentos e sessenta e nove) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total das Notas Comerciais:	R\$54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a data de início da rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento em decorrência da decretação de vencimento antecipado ou na data de eventual Resgate Antecipado Total Obrigatório, Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária, exclusive.
Data de Vencimento Final:	27 de novembro de 2029.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Emitente no pagamento de qualquer quantia devida à Titular das Notas Comerciais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	Observados os eventos de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado Obrigatório e Resgate Antecipado Total Facultativo



	das Notas Comerciais, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em única parcela (“bullet”) na Data de Vencimento.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma previsto no Anexo II ao Termo de Emissão.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para a CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Emissão) e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido no Termo de Emissão), conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesa Extraordinária e o Fundo de Obras, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

CRI Legacy Termo de Securitização Sign-off - 19 11 pdf

Código do documento 930232b4-40c5-4579-89c0-fa94ed5c1782



Assinaturas



SIMONE SANTINI:29268099802

Certificado Digital

simone.santini@habitasec.com.br

Assinou



CRISTIANE MONIQUE MARTINS:41278778802

Certificado Digital

cristiane.martins@habitasec.com.br

Assinou



ANA CLARA DORIA LOURENCO:42668717833

Certificado Digital

adl@vortex.com.br

Assinou



JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805

Certificado Digital

jmm@vortex.com.br

Assinou

Eventos do documento

19 Nov 2025, 16:52:15

Documento 930232b4-40c5-4579-89c0-fa94ed5c1782 **criado** por LUCAS BELLINI PEREIRA (d4241299-ed68-47e0-b20d-45a25cab534e). Email: lbpereira@araujopolicastro.com.br. - DATE_ATOM: 2025-11-19T16:52:15-03:00

19 Nov 2025, 16:56:49

Assinaturas **iniciadas** por LUCAS BELLINI PEREIRA (d4241299-ed68-47e0-b20d-45a25cab534e). Email: lbpereira@araujopolicastro.com.br. - DATE_ATOM: 2025-11-19T16:56:49-03:00

19 Nov 2025, 17:01:07

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANA CLARA DORIA LOURENCO:42668717833 **Assinou**

Email: adl@vortex.com.br. IP: 163.116.228.155 (163.116.228.155 porta: 28464). Dados do Certificado:

C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A3,CN=ANA CLARA DORIA LOURENCO:42668717833. - DATE_ATOM: 2025-11-19T17:01:07-03:00

19 Nov 2025, 17:04:28

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CRISTIANE MONIQUE MARTINS:41278778802 **Assinou**

Email: cristiane.martins@habitasec.com.br. IP: 187.101.41.41 (187-101-41-41.dsl.telesp.net.br porta: 33266).

Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB

G5,OU=A3,CN=CRISTIANE MONIQUE MARTINS:41278778802. - DATE_ATOM: 2025-11-19T17:04:28-03:00

19 Nov 2025, 17:08:41

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - SIMONE SANTINI:29268099802 **Assinou** Email: simone.santini@habitasec.com.br. IP: 187.101.41.41 (187-101-41-41.dsl.telesp.net.br porta: 51310). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=SIMONE SANTINI:29268099802. - DATE_ATOM: 2025-11-19T17:08:41-03:00

19 Nov 2025, 17:27:20

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805 **Assinou** Email: jmm@vortx.com.br. IP: 163.116.233.31 (163.116.233.31 porta: 4384). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A3,CN=JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805. - DATE_ATOM: 2025-11-19T17:27:20-03:00

Hash do documento original

(SHA256):5cf58f5a58c019e7a1d320c07e82ce97a9b87ae770ed23946beffce2463e423a

(SHA512):53c9c9f9bdb0b0fde0cb665582348b35713e3b3cf51548a4bcd1f75163cb6cfbaf5a2a309f223ccc7ac5a72680efe7a1f71bae908854cc05abb72d6456a0643a

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.