



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM, 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 107ª (CENTÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

COMPANHIA ABERTA

CNPJ N.º 09.304.427/0001-58

CELEBRADO ENTRE

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTRADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

VILA MADALENA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 107ª (CENTÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VILA MADALENA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

SEÇÃO

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**Habitasec**"); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Vórtx**").

SEÇÃO

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

"ACS"	Instrumento de Alteração de Contrato Social da Devedora para averbação da AFP no respectivo Contrato Social.
"AFI"	As alienações fiduciárias sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos do instrumento do Contrato de AFI.
"Afiladas"	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"AFP"	A alienação fiduciária sobre as Participações e as Distribuições da Sociedade, nos termos deste instrumento e do Contrato de AFP.
"Agente de Medição"	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada às expensas da Devedora, para realizar as medições da evolução física e financeira das obras do Empreendimento e emissão dos Relatórios de Medição, nos termos do Contrato de Medição e do Lastro. Para os fins deste

	instrumento, o Agente de Medição é a empresa identificada no Lastro como “Agente de Medição”.
“Agente de Monitoramento”	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada às expensas da Devedora, para receber, analisar e conciliar, no Relatório de Monitoramento, as informações necessárias para verificação Contratos de Venda e Compra e do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), nos termos do Lastro, deste instrumento e do Contrato de Monitoramento e deste instrumento. Para os fins deste instrumento, o Agente de Monitoramento é a empresa identificada no Lastro como “Agente de Monitoramento”.
“Agente Fiduciário”, “Escriturador das Notas” e “Instituição Custodiante”	A Vórtx , acima qualificada.
“Amortização Extraordinária Compulsória”	A amortização extraordinária compulsória das Notas e, consequentemente, dos CRI, realizada obrigatoriamente, nas hipóteses previstas no Lastro.
“Amortização Extraordinária Facultativa”	A Amortização Extraordinária realizada de forma facultativa pela Devedora, ou seja, a Amortização Extraordinária realizada exclusivamente por decisão da Devedora, nas hipóteses previstas no Lastro.
“Amortização Ordinária”	A amortização programada das Notas e, consequentemente, dos CRI, realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no respectivo Cronograma de Pagamentos.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Assembleia (CRI)”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos da Devedora, dos Garantidores e da Securitizadora, para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para

	assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Lastro como “Atos Societários”.
“Atualização Monetária”	A variação acumulada do IPCA.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	Significa o auditor responsável pela auditoria da Emissora e do Patrimônio Separado, qual seja, Moore Stephens Lima Luchessi Auditores e Contadores , sociedade com sede na [Av. Vereador José Diniz, 03707 – 4ª andar, Conj. 42 – Sala A – Santo Amaro – CEP: 04603-905 inscrita no CNPJ sob o n.º 02.159.736/0001-32.
“Aval”	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
“Avalistas”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas no Lastro como “Avalistas”.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“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 Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
“Boletim de Subscrição (CRI)”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo “ <u>Modelo de Boletim de Subscrição</u> ”.
“Boletim de Subscrição (NC)”	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta nos anexos do Lastro.
“Boletins de Subscrição”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).

“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) Pagamento do RET devido no respectivo mês (se aplicável); (ii) Pagamento das Despesas da Operação, se aplicável; (iii) Recomposição do Fundo de Despesas até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iv) Pagamento de parcela(s) de Remuneração dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (v) Pagamento de parcela(s) de Remuneração dos CRI (e respectivos encargos), se aplicável; (vi) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária dos CRI vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (vii) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária dos CRI, se aplicável; (viii) Recomposição do Fundo de Reserva até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Reserva, se aplicável; (ix) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados de acordo com o disposto a seguir: (a) <i>Para o período em que o montante disponível no Fundo de Obras for inferior ao montante de despesas necessárias para a conclusão das obras do Empreendimento, conforme apurado no Relatório de Medição e/ou até a data de emissão do Habite-se: a integralidade dos recursos excedentes serão utilizados para a complementação do Fundo de Obras; e</i> (b) <i>Para o período em que o montante disponível no</i>
---------------------------------------	---

	<i>Fundo de Obras for igual ou superior ao montante de despesas necessárias para conclusão das obras do Empreendimento, conforme apurado no Relatório de Medição e/ou após a emissão do Habite-se: a integralidade dos recursos excedentes serão utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI (sem incidência de Prêmio de Pagamento Antecipado).</i>
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CF”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos do Lastro e do Contrato de CF.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “107ªEHABITASEC” .
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização (CRI) e, consequentemente, cada Integralização (NC) e cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Integralização (CRI), conforme aplicável no Anexo “<u>Condições Precedentes</u>” do Lastro.
“Conta Arrecadadora”	A conta corrente n.º 45772-6, agência n.º 7307, do Banco Itaú – 341 de titularidade da Securitizadora.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 45760-1, agência n.º 7307, do Banco Itaú – 341 de

	titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“Conta da Devedora”	A conta corrente n.º 579507886-3, agência n.º 3635, Banco Caixa Econômica Federal (104) de titularidade da Devedora
“Conta de Liquidação”	A conta corrente n.º 45764-3, agência n.º 7307, do Banco Itaú – 341 de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“Contador do Patrimônio Separado”	A Projeto Assessoria em Contabilidade – Sociedade Simples Ltda sociedade com sede na Rua Fragueiro, 00075 – Jd. Santa Maria – CEP: 03676-120 inscrita no CNPJ sob o n.º 10.991.993/0001-64, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
“Contrato de AFI”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a AFI sobre o(s) Imóvel(is) Garantia relacionados ao Empreendimento.
“Contrato de AFP”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela respectiva Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual será constituída a AFP sobre as Participações.
“Contrato de CF”	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF sobre todos os Direitos Creditórios.
“Contrato de Distribuição”	<i>O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 107ª Emissão, em 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Companhia de Securitização.</i>
“Contrato de Medição”	O instrumento de contratação do Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, e pela Devedora, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente

	de Medição são estabelecidas.
“Contrato de Monitoramento”	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, e pela Devedora, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
“Contrato(s) de Direitos Creditórios”	É cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios e pela Devedora, para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados no respectivo Contrato de CF.
“Contratos de Financiamento”	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contrato de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (iv) Contrato de CF.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	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 6.404.
“Coordenador Líder”	A Securitizadora, nos termos das normas CVM aplicáveis, bem como de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
“Covenants”	As obrigações estipuladas no Lastro e refletidas na Cláusula “Covenants” deste instrumento, que devem ser respeitadas pela Devedora e Garantidores durante a Operação.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro em relação às Notas, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluídos aqueles que sejam detidos por (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer sócio, acionista, Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, das Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada; (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, das Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada; (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada; (v) Funcionário(s) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada; e/ou (vi) Cônjuges e parentes até o 2º grau das pessoas indicadas nos itens acima.
“CRI (Série 1)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª (primeira) série, da 107ª Emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 2)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 2ª (segunda) série, da 107ª Emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 3)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 3ª (terceira) série, da 107ª Emissão da Securitizadora.
“CRI”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Série 1);

	(ii) CRI (Série 2); e (iii) CRI (Série 3).
“Cronograma de Obras”	Cada cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras de cada fase (conforme aplicável) do Empreendimento, conforme estipulados no Anexo <u>“Cronograma de Obras”</u> do Lastro.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma que estabelece cada uma das Datas de Pagamento dos CRI, conforme estipulado no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> .
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Data de Integralização”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI) e, conseqüentemente, uma Integralização (NC).
“Data de Pagamento”	A data em que ocorrerá o pagamento da respectiva PMT dos CRI, conforme estabelecido no anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> .
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI.
“Data de Verificação”	Será sempre o 4º (quarto) Dia Útil anterior a uma data de pagamento das Notas.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto 6.306”	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.426”	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes;

	(iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas do Patrimônio Separado”	São as despesas do Patrimônio Separado, identificadas no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Devedor(es) de Direitos Creditórios”	É cada pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essa(s) pessoa(s) está(ão) devidamente identificada(s) no Contrato de CF.
“Devedora” ou “Vila Madalena”	A Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. , sociedade com sede na Avenida Pompeia, n.º 2.459, Vila Pompeia, CEP 05.023-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.553.954/0001-71.
“Dia(s) Útil(eis)”	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, celebrado ou a ser celebrado, a partir desta data, que envolvem a comercialização das Unidades, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos em cada Contrato de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s).

“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Sociedade, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, da Sociedade ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Contrato de Distribuição; (vi) Termo de Securitização; (vii) Boletins de Subscrição; e (viii) Quaisquer documentos e/ou aditamentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
“Efeito Adverso Relevante”	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação econômica, financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
“Emissão”	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário denominado “Trend Vila Madalena”, em desenvolvimento pela Vila Madalena, no imóvel objeto da matrícula n.º 140.113 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

“Encargos Moratórios”	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por cada uma da Devedora em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i>, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitidas.
“Escriturador dos CRI”	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, instituição responsável pela escrituração dos CRI.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os eventos listados no Lastro e neste instrumento, cuja ocorrência pode ensejar o Vencimento Antecipado das Notas e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas no Lastro e na Cláusula <u>“Fundo de Despesas”</u>.
“Fundo de Obras”	O fundo de obras a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para pagamento das Despesas Imobiliárias (conforme definidas no Lastro), relacionadas às obras do Empreendimento. As regras de constituição e utilização aplicáveis são

	aquelas previstas no Lastro e na Cláusula “Fundo de Obras”.
“Fundo de Reserva”	O fundo de Reserva a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas no Lastro na Cláusula “Fundo de Reserva”.
“Fundo(s)”	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Reserva.
“Garantia(s)”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
“Garantidor(es) AFI”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa pessoa é aquela identificada como “Garantidor(es) AFI” no Lastro.
“Garantidor(es) AFP”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa pessoa é aquela identificada como “Garantidor(es) AFP” no Lastro.
“Garantidor(es) CF”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa pessoa é aquela identificada como “Garantidor(es) CF” no Lastro.
“Garantidores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas

	são: (i) Avalistas; (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor(es) CF; e (v) Devedora, para os fins dos Fundos.
“Habite-se”	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras de um Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
“Imóveis”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo <u>“Destinação de Recursos”</u> .
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da AFI, conforme identificado(s) no Contrato de AFI.
“Integralização (CRI)”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que ocorrerá em tranches até a integralização total dos CRI, sendo que cada tranche será uma “Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Integralização (NC)”	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que ocorrerá em tranches até a integralização total das Notas, sendo que cada tranche será uma “Integralização (NC)”, de acordo com o disposto no Lastro, e que considerar-se-á integralizada a Nota de uma determinada série quando integralizado os CRI da respectiva série.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;

	(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) 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; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados”	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“Investimentos Permitidos”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de investimento com perfil conservador gerenciados pelo Banco Itaú Unibanco S.A. ou (ii) Certificados e recibos de depósito bancário de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A.

“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Lastro”	O <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> , celebrado pela Vila Madalena na qualidade de emitente e Devedora, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Lei 10.036”	A Lei n.º 10.036, de 26 de outubro de 2000.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.

“Lei 14.063”	A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Liberação (Subsequente)”	Qualquer disponibilização de recursos do Fundo de Obras à Devedora, observados os termos e condições da Cláusula “ <u>Fundo de Obras</u> ” Do Lastro e o cumprimento das Condições Precedentes Liberações (Subsequentes).
“Liberação 1”	A primeira liberação de recursos à Devedora a ser realizada, após o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à Liberação 1, no valor de R\$ 2.020.033,08 (dois milhões, vinte mil, trinta e três reais e oito centavos), nos termos do Lastro.
“Liberação”	Qualquer disponibilização de recursos das Integralizações (NC) à Devedora, incluindo a Liberação 1 e as Liberações (Subsequentes) observados os termos e condições da Cláusula “ <u>Fundo de Obras</u> ” do Lastro.
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Montante Mínimo”	O valor mínimo a ser subscrito e integralizado em uma Oferta, sendo que o montante mínimo para cada uma das Ofertas será de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por série.
“Notas (Série 1)”	Todas as notas comerciais da 1ª (primeira) série, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 2)”	Todas as notas comerciais da 2ª (segunda) série, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 3)”	Todas as notas comerciais da 3ª (terceira) série, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas”	Todas as notas comerciais emitidas pela Devedora, por meio do Lastro.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto:

	(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou extraordinárias, além de tributos, e as demais Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou pela Instituição Custodiante em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e/ou dos direitos dos Titulares dos CRI; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
“Oferta”	A distribuição pública dos CRI, que será realizada nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (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 e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e a(s) CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
“Opinião Legal”	O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas, em termos satisfatórios à Securitizadora.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os cônjuges e familiares até segundo grau; e/ou

	(iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, fundos sob sua gestão ou administração, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Participações”	As quotas ou ações do capital social da Sociedade que sejam objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; (iv) Conta Arrecadadora; (v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionadas nos itens anteriores, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
“Períodos de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração subsequente (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.
“Pessoas Vinculadas”	São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes,

	descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, 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.
“PMT”	A parcela de pagamento de amortização programada e/ou juros remuneratórios das Notas ou dos CRI, conforme o caso, na respectiva data de pagamento, conforme previstas, respectivamente, no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> do Lastro e no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> deste Termo de Securitização.
“Preço de Integralização”	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento até a Data de Integralização em questão. Os CRI serão integralizados, após a assinatura de cada Boletim de Subscrição (CRI), em cada uma das Datas de Integralização.
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, nas hipóteses específicas previstas neste instrumento. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo <u>“Fórmulas”</u> .
“Razão de Garantia”	É a razão que deve ser observado pela Devedora a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a integral quitação das Obrigações Garantidas. As regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis a Razão de Garantia estão estipuladas no Anexo <u>“Fórmulas”</u> .
“Relatório da Devedora”	O relatório contendo as informações indicadas no Anexo <u>“Relatório da Devedora”</u> , a ser elaborado e entregue pela Devedora à Securitizadora, nos termos do Lastro.
“Relatório de Auditoria”	O relatório de auditoria preparado pelo assessor legal da Operação, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo definido pela Securitizadora, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que

	impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de evolução das obras de cada uma das fases do Empreendimento, conforme aplicável, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição e entregue à Securitizadora até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de competência. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento (do ponto de vista físico e financeiro) e, conseqüentemente, como base para as respectivas Liberações (Subseqüentes).
“Relatório de Monitoramento”	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao mês de competência, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios e demais informações previstas no Lastro.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula <u>“Remuneração”</u> .
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resgate Antecipado dos CRI”	O pagamento total antecipado dos CRI, realizado nas hipóteses de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas, conforme previstas no Lastro.
“Resgate Antecipado Facultativo das Notas”	O pagamento total antecipado das Notas, realizado de forma facultativa pela Devedora, se e quando permitido nos termos do Lastro.
“Resolução CVM 160”	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.

“RET”	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado a cada Empreendimento. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro por cento) do valor de venda de cada Unidade
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Habitasec , acima qualificada.
“Série 1”	A 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão de CRI da Devedora.
“Série 2”	A 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão de CRI da Devedora.
“Série 3”	A 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) emissão de CRI da Devedora.
“Séries”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Série 1; (ii) Série 2; e (iii) Série 3.
“Seguro(s)”	O(s) seguro(s) indicado(s) no Anexo “Seguro(s)” do Lastro, que deve(m) ser contratado(s) pela Devedora e/ou pelo(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFI para o Empreendimento (que esteja em fase de obras) e que deve(m) ter a Securitizadora como única beneficiária.
“Sociedade(s)”	A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto de AFP. Para os fins deste instrumento, a(s) Sociedade(s) é(são) a(s): (i) Vila Madalena.
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades imobiliárias (existentes ou futuras, conforme aplicáveis – salvo pelas Unidades que atualmente são objeto de permutas), pertencentes ao Empreendimento, as quais, uma vez individualizadas, também integram a definição de “Imóvel(is) Garantia”.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo “Despesas da Operação” .
“Valor de Constituição do Fundo”	O valor necessário para a constituição do Fundo de Despesas, o qual é

de Despesas”	equivalente a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) ou ao valor mensal das Despesas para os 6 (seis) meses imediatamente seguintes, destes, o que for maior.
“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é, para a constituição inicial equivalente ao valor das 2 (duas) PMT imediatamente seguintes.
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário dos CRI objeto de Amortização Extraordinária Compulsória, de Resgate Antecipado dos CRI ou nas hipóteses de um Evento de Vencimento Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, Encargos Moratórios e quaisquer outros valores eventualmente devidos aos Titulares dos CRI nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação, incluindo, o Prêmio de Pagamento Antecipado, aplicável nas hipóteses previstas no Lastro.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual é equivalente ao valor das 2 (duas) PMT imediatamente seguintes.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula “ <u>Características dos CRI</u> ”.
“Vencimento Antecipado”	O vencimento das Notas em data anterior à última Data de Pagamento, o qual ocorrerá na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Notas, e resultará no Resgate Antecipado dos CRI.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (v) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vi) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (x) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xi) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

- (xii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvi) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

SEÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI; e
- (B) Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento;

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

SEÇÃO

CLÁUSULAS

CAPÍTULO

APROVAÇÃO

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

CAPÍTULO
OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A(s) CCI, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitida(s) pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Lastro.

2.4. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão os lastros dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.4.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário poderá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Securitizadora não o faça.

2.5. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda eletrônica dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

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

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

2.5.3. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.5.4. A(s) CCI será(ão) registrada(s) na B3.

2.6. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Lastro, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.6.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.6.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário poderá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

2.6.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.7. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.8. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securizadora e Credor dos Créditos Imobiliários.* Securizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Destinatário(s).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sendo;
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente pela variação do IPCA;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários farão jus a uma Remuneração que contemplará, de acordo com cada série:
 - a. Notas (Série 1): juros remuneratórios equivalentes a 11% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
 - b. Notas (Série 2): juros remuneratórios equivalentes a 10,95% (dez inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

- c. Notas (Série 3): juros remuneratórios equivalentes a 10,90% (dez inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

- (x) *Titularidade das Notas.* A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o Escrirador das Notas, nos termos do Lastro.

2.9. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados pela Securitizadora para realizar a respectiva Integralização (NC), por conta e ordem da Devedora, nos termos do Lastro.

2.9.1. Os recursos de uma Integralização (NC) existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio das Liberações, de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento, observadas, sempre, as retenções previstas no Lastro, conforme aplicáveis.

2.9.2. A(s) Integralização(ões) (CRI) e as Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), de acordo com o Lastro.

2.10. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos”, o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

CAPÍTULO CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

Característica	CRI 1ª Série	CRI 2ª Série	CRI 3ª Série
Emissão	107ª	107ª	107ª
Série	1ª Série	2ª Série	3ª Série
Quantidade de CRI	15.000 (quinze mil)	10.000 (dez mil)	10.000 (dez mil)
Valor Global dos CRI	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	05 de dezembro de 2025	05 de janeiro de 2026	05 de fevereiro de 2026
Data de Vencimento	24 de maio de 2029	24 de maio de 2029	24 de maio de 2029
Prazo da Emissão	1.266 (mil, duzentos e sessenta e seis) dias	1.235 (mil, duzentos e trinta e cinco) dias	1.204 (mil, duzentos e quatro) dias

Local de Emissão	São Paulo, SP	São Paulo, SP	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural	Nominativa e escritural	Nominativa e escritural
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA.		
Juros Remuneratórios	11% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis	10,95% (dez inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis	10,90% (dez inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”		
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”	
Regime Fiduciário	Sim		
Garantia Flutuante	Não há		
Subordinação	Não há		
Coobrigação da Emissora	Não há		
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.		
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3		
Local de	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados		

Pagamento	eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “ <u>Fatores de Risco</u> ”
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. Tipo de Segmento. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se no segmento “Apartamento ou casas”, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

CAPÍTULO DISTRIBUIÇÃO E OFERTA

4.1. Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, após o prazo indicado na Cláusula 4.9. abaixo.

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, por meio do rito automático de

distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea “a” da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. Cada Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, 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.

4.3. Plano de Distribuição. A distribuição pública dos CRI deverá ser direcionada aos Investidores Profissionais, não existindo fixação de lotes máximos ou mínimos, sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas. O Coordenador Líder, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160.

4.4. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

4.4.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão, nos termos do Boletim de Subscrição (CRI), que:

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (v) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e aos riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.5. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do anúncio de início de Oferta dos CRI pelo Coordenador

Líder e seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.6. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, desde que subscrito e integralizado o Montante Mínimo, conforme aplicável, sendo que os CRI de cada Série que não forem efetivamente distribuídos no prazo previsto na Cláusula “Encerramento da Oferta”, abaixo, serão cancelados pela Emissora, por meio de aditamento a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de quaisquer aprovações societárias adicionais da Securitizadora ou em Assembleia, sem que haja qualquer ônus para Securitizadora, na qualidade de titular das Notas.

4.7. Encerramento da Oferta. O encerramento de cada Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI da respectiva Oferta, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.7.1. Para fins do disposto na Cláusula 4.7., as Partes convencionam que o valor de distribuição parcial será considerado para cada série dos CRI e, conseqüentemente. Desta forma, serão realizadas até 3 (três) ofertas de CRI, sendo que cada Oferta será iniciada após o encerramento da oferta anterior, observado o montante mínimo para cada série previsto na Cláusula 4.7.

4.7.2. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado de cada Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pela Securitizadora, nos termos do anexo “M” da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.8. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.8.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.8.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.9. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais, a qualquer momento, mesmo

enquanto a Oferta estiver aberta, a Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no artigo 33, parágrafo 10º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

4.10. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder: (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

4.11. Ofertas dos CRI para cada Série. A Emissora poderá, até a verificação do atingimento do valor total da Emissão, conforme previsto na Cláusula “Características dos Créditos Imobiliários”, ofertar publicamente as 3 (três) séries desta Emissão, desde que observado o montante mínimo para cada Oferta, conforme disposto na Cláusula “Distribuição Parcial”, na forma prevista no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430 e nos termos do artigo 26, inciso VIII, “a”, da Resolução CVM 160, mediante a realização de uma ou mais ofertas públicas de distribuição, objeto de registro na CVM sob o rito automático de distribuição no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, nos termos deste Termo de Securitização, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, observado que as Séries terão as características especificadas nas Cláusula “Características dos CRI”, acima.

4.11.1. Conforme previsto na Cláusula “Vinculação dos Créditos Imobiliários” e no Anexo “Destinação de Recursos” deste instrumento, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às retenções previstas no Lastro para pagamento das Despesas Iniciais e constituição dos Fundos, serão integralmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento do Empreendimento. Por tal motivo, os desembolsos dos recursos oriundos com a emissão das Notas à Devedora, nos termos do Lastro, serão realizados no decorrer do período de construção do Empreendimento, de forma que as Ofertas não serão realizadas concomitantemente, em razão do prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, visto que as integralizações das Séries dos CRI deverão ocorrer conforme o cronograma indicativo abaixo. Tal estrutura consubstancia-se nos preceitos descritos no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430, no artigo 35, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, e nos itens 11 a 14 do Ofício Circular n.º 7/2023/CVM/SRE.

4.11.2. Para fins do disposto na Cláusula 4.10.1. acima, o registro de cada Oferta perante a CVM ocorrerá conforme o cronograma indicativo abaixo:

Oferta	Prazo Indicativo de registro de cada Oferta e divulgação do respectivo Anúncio de Início para cada Oferta
--------	---

Oferta da 1ª Série	Em até 5 (cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI (Série 1);
Oferta da 2ª Série	Em até 5 (cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI (Série 2)
Oferta da 3ª Série	Em até 5 (cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI (Série 3)

4.11.3. Na hipótese de os CRI de quaisquer Séries não virem a ser distribuídos ou caso os CRI de uma determinada Oferta sejam distribuídos parcialmente, nos termos da Cláusula “Distribuição Parcial”, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da respectiva Oferta será cancelado pela Emissora, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo que neste caso não há necessidade de aprovação da Assembleia para a realização do referido aditamento ao presente Termo de Securitização.

4.11.4. Conforme descrito na Cláusula “Características dos CRI”, acima, os CRI estarão sujeitos aos mesmos direitos e garantias de todas as Séries, de forma que inexistirá qualquer espécie de subordinação ou preferência entre elas e todas as Ofertas estão sujeitas às regras de distribuição previstas neste instrumento.

4.11.5. Uma vez que as características das Ofertas e dos CRI estão definidas desde já, não será necessária a realização de aditamento ao presente Termo de Securitização para prever as características de cada Série e das respectivas Ofertas, sendo certo que, previamente à realização de cada Oferta, serão adotados pela Securitizadora os seguintes atos: (i) protocolo deste Termo de Securitização na B3, em conjunto com a Declaração da Instituição Custodiante prevista no Anexo “Declaração da Instituição Custodiante” deste Termo de Securitização; e (ii) após a obtenção do registro na B3, será realizado o protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, com a subsequente divulgação do Anúncio de Início para cada Oferta, e adoção das demais providências e procedimentos previstos na regulamentação que rege as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

4.11.6. Para que não restem dúvidas, fica desde já permitido e aprovado a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, sem a necessidade de realização de Assembleia, para alteração, caso necessário, do prazo indicativo para a Oferta de cada Série.

CAPÍTULO

SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Data(s) de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista ou em parcelas, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI), devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2.1. A(s) Integralização(ões) (CRI) deve(m) observar os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo respectivo Preço de Integralização.

5.4. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

CAPÍTULO

REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.3. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente conforme a variação acumulada do IPCA.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.6. Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado dos CRI. Os CRI serão (i) amortizados extraordinariamente, de forma proporcional, na ocorrência de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas, respeitando o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total da Emissão; e/ou (ii) resgatados antecipadamente, na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Notas, mediante o pagamento do Prêmio de Pagamento Antecipado, ou Vencimento Antecipado das Notas; com todo e qualquer recurso oriundo de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias.

6.6.1. A Amortização Extraordinária Compulsória, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas e o Vencimento Antecipado das Notas ocorrerão nas hipóteses previstas no Lastro.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.6.3. A correspondente Amortização Extraordinária Compulsória ou o correspondente Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.7. Amortização Extraordinária Facultativa. A qualquer momento, a Devedora terá a opção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa do saldo devedor das Notas, sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições estabelecidas no Lastro.

6.8. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar a Amortização Extraordinária Compulsória ou o Resgate Antecipado dos CRI será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado, calculado nos termos do Lastro, observado que, especificamente na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Notas, haverá incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado nos termos do Anexo “Fórmulas” do Lastro.

6.9. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo “Cronograma de Pagamentos” e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.9.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.9.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis a hipótese acima.

6.10. Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.10.1. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento

de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.10.2. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Lastro, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de Vencimento Antecipado das Notas, na forma do Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.10.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá observar a Cascata de Pagamentos e, em relação ao pagamento devido a cada Titular dos CRI, ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

CAPÍTULO

VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora constantes do Lastro, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 3 (três) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

Crédito

- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de

negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

- (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido e desde já autorizado e, portanto, não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, excetuado liquidação, dissolução e/ou extinção das Empresas Autorizadas, decorrente da venda de referidas empresas;
- (vi) Protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (viii) Descumprimento, a partir da presente data, de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (ix) Descumprimento, a partir da presente data, de qualquer obrigação pecuniária assumida por qualquer Garantidor de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

- (x) Decretação, a partir da presente data, de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora e/ou pelos Garantidores junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional;
- (xi) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora;
- (xii) Caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda (observada a venda das Unidades já permitida nos termos dos Documentos da Operação), venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar os seus ativos mobiliários e imobiliários;

Garantias

- (xiii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto no Lastro e nos Contratos de Garantia;
- (xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça 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 (CRI);
- (xv) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, 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;
- (xvi) Descumprimento da obrigação de recomposição da Razão de Garantia, nos termos do Lastro;
- (xvii) Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;
- (xviii) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar os Imóveis, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

- (xix) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a 7% (sete por cento) ou a 180 (cento e oitenta) dias, de evolução física (exclusive); com relação ao Cronograma de Obras;
- (xx) Descumprimento de um *covenant* estabelecido no Lastro;

Societário

- (xxi) Transformação do tipo societário da Devedora (salvo se para sociedade anônima) e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (xxii) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;
- (xxiii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, excetuadas as reorganizações societárias dos Garantidores envolvendo, exclusivamente, outras empresas detidas pelo mesmo grupo societário do respectivo Garantidor;
- (xxiv) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxv) Redução de capital social da Devedora;
- (xxvi) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

Formalização

- (xxvii) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (xxviii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

- (xxix) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxx) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxxi) Prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

Destinação de Recursos

- (xxxii) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;
- (xxxiii) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;
- (xxxiv) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóveis ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

Seguro(s)

- (xxxv) Caso algum Seguro não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário de um Seguro não seja aquele exigido nos termos deste instrumento, sem que este seja contratado ou renovado em até 30 (trinta) dias contados da constatação da falta de contratação ou de renovação;
- (xxxvi) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer Seguro, sem que o respectivo saneamento ocorra em até 30 (trinta) dias

contados da constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial;

Atividades da Devedora e Garantidores

- (xxxvii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

Decisões judiciais, Administrativas e Arbitrais

- (xxxviii) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, sendo certo que o não cumprimento de decisões que ainda possam ser objeto de recurso não será considerado um descumprimento para os fins deste item;
- (xxxix) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, e representantes das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

Compliance

- (xi) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xli) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer

procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

Gerais

- (xlii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xliii) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação; e
- (xliv) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

7.1.1. A Devedora deverá comunicar à Securitizadora acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

7.1.2. O descumprimento do dever da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste instrumento, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

7.1.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

7.1.4. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, caberá à Securitizadora convocar uma Assembleia para deliberar sobre a declaração, ou não, do Vencimento Antecipado das Notas e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI

7.2. Convocação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá, convocar Assembleia, observados os procedimentos e prazos descritos neste instrumento para essa convocação.

7.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI), na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previsto no item “iii” da Cláusula “Eventos de Vencimento Antecipado”.

7.4. Instalação e Deliberação. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia, bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI na referida Assembleia, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas, são aquelas estipuladas neste instrumento.

7.4.1. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela não declaração do Vencimento Antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a não declaração do Vencimento Antecipado.

7.4.2. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de Vencimento Antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para não declaração do Vencimento Antecipado não seja alcançado, as Notas serão consideradas como Antecipadamente Vencidas (e, portanto, os CRI serão objeto de Resgate Antecipado dos CRI) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do Vencimento Antecipado.

7.4.3. A B3 será comunicada imediatamente quanto à declaração de Vencimento Antecipado.

7.4.4. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Lastro, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previsto no item “iii” da Cláusula “Eventos de Vencimento Antecipado”.

7.5. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do Vencimento Antecipado, a Devedora deverá efetuar o pagamento Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito do Vencimento Antecipado das Notas e, portanto, dos CRI.

7.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem das Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista no Lastro e neste instrumento, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

7.5.2. Para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar à B3, sobre o tal evento de pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

CAPÍTULO DESPESAS

8.1. Responsabilidade da Devedora. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Devedora, nos termos do Lastro e deste instrumento, e observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

8.1.1. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade destas, observado, no entanto, o disposto neste instrumento e no Lastro a esse respeito.

8.2. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula, conforme pormenorizado no Lastro e nos respectivos Contratos de Garantia.

8.2.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados de recursos de Integralizações (NC), nos termos deste instrumento.

8.2.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer RGI, RTD e/ou Junta, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

8.2.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

- (i) Valores relacionados ao pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários e respectivos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;
- (ii) Fundos de Despesas;
- (iii) Devedora e/ou Garantidores, com recursos próprios; e
- (iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

8.2.4. Sem prejuízo do disposto acima, caso os recursos da Cascata de Pagamento e os recursos existentes no respectivo Fundo de Despesas sejam insuficientes para pagamento das Despesas da Operação e caso as Devedora e/ou os Garantidores não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do respectivo Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula “Reembolso de Despesas”.

8.2.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, em Assembleia.

8.2.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia convocada com este fim, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

8.2.7. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

8.2.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

8.2.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pelo Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, as enviará à Devedora para que esta informe qual delas deve ser selecionada, sendo certo que, caso a Devedora não envie sua resposta em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da última dessas propostas, então, a Securitizadora poderá escolher livremente entre esses assessores legais e realizar a contratação, arcados pelo Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como “Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado”, quando inadimplidas pela Devedora, observado o disposto no Lastro.

8.4. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas do Patrimônio Separado, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

8.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

8.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

8.4.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que estes Titulares dos CRI inadimplentes tenham direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

8.4.4. Ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, estas deverão ser acrescidas ao conceito das respectivas Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

8.5. Reembolso de Despesas. Sem prejuízo do regramento abaixo a respeito do Fundo de Despesas, a Devedora se obrigou, conforme previsto no Lastro, a desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido.

8.5.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

8.5.2. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas no Lastro.

8.5.3. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

8.6. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento e do Lastro.

8.6.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos do Lastro.

8.6.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sua recomposição ocorrerá prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estarão obrigadas a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas, por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

8.6.3. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e/ou os Garantidores às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Lastro.

8.6.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento e no Lastro, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas da Operação que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas da Operação, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de 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 geral convocada para este fim.

8.6.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos deste instrumento, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas da Operação que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste instrumento.

8.6.6. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

8.6.7. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas da Operação e/ou suportará Despesas da Operação com recursos próprios.

8.7. Responsabilidade da Securitizadora. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Em nenhuma hipótese, ressalvados os casos previstos em legislação específica, os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da emissão dos CRI contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado

CAPÍTULO CASCATA DE PAGAMENTOS

9.1. Cascata de Pagamentos. Observado o disposto no Lastro a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos de qualquer das Garantias, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

CAPÍTULO GARANTIAS

10.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas neste Capítulo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

10.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

10.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

10.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os

seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

10.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e neste instrumento, conforme o caso. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de Vencimento Antecipado das Notas.

10.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter a propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

10.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

10.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

10.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI.

10.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no decorrer da Operação (se aplicável), serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário autorizados a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

10.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei 9.514.

10.3. Aval. Os Avalistas compareceram ao Lastro para prestar o Aval, solidariamente, nos termos e condições estipulados no Lastro.

10.4. Alienação Fiduciária de Imóveis – AFI. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela AFI, nos termos e condições estipulados no Lastro e no Contrato de AFI.

10.4.1. A Devedora deverá seguir o procedimento estabelecido para formalização da constituição da AFI previstos no Lastro, nos prazos e condições ali estabelecidos, sob pena de vencimento antecipado das Notas.

10.5. Alienação Fiduciária de Participações – AFP. A Operação contará com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP e do Lastro, o qual deverá ser celebrado, protocolado e registrado perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente no prazo indicado no Lastro.

10.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CF. A operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF e do Lastro, sendo que os recursos dos Direitos Creditórios serão integral e exclusivamente pagos na Conta Arrecadadora, conforme aplicável, para que sejam transferidos, pela Securitizadora, para a Conta Centralizadora e aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

10.7. Fundo de Reserva. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Reserva, a ser mantido na Conta Centralizadora.

10.7.1. Uma vez constituído o Fundo de Reserva, seus recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação.

10.7.2. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

10.7.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do referido Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

10.7.4. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) dias contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

10.7.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Lastro.

10.8. Fundo de Obras. A Operação contará, ainda, com o Fundo de Obras, a ser mantido na Conta Centralizadora.

10.8.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras dos Empreendimento.

10.8.2. A evolução das obras do Empreendimento será apurada pelo Agente de Medição, nos termos desta Cláusula e conforme previsto no Lastro.

10.8.3. O valor de cada Liberação (Fundo de Obras) será aquele indicado como projeção de despesas a serem incorridas no respectivo mês indicada no Relatório de Medição emitido no mês anterior, observado o limite mensal de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais).

10.8.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao envio dos Relatórios de Medição e dos demais documentos previstos no Lastro.

10.8.5. Uma vez concluídas as obras do Empreendimento, conforme atestado em Relatório de Medição, eventual excedente ainda existente no Fundo de Obras deverá ser utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos (excluindo, portanto, da Cascata de Pagamento, a complementação do Fundo de Obras).

CAPÍTULO

COVENANTS E RAZÃO DE GARANTIA

11.1. Covenants. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes Covenants sejam respeitados:

- (i) Não pode haver redução de capital da Devedora ou dos Garantidores que sejam pessoa jurídica, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (ii) Não é permitida a realização de Distribuições da Devedora aos seus respectivos sócios;
- (iii) Não é permitida a constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, a Devedora, o Empreendimento e/ou qualquer Garantia;

- (iv) Não é permitida qualquer forma de reorganização societária da Devedora (incluindo, mas não se limitando, a venda, cisão ou inclusão de novos sócios no quadro societário da Devedora), que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora;
- (v) Não é permitido o atraso ou desvio de obras do Empreendimento superior a 7% (sete por cento) em termos financeiros ou superior a 180 (cento e oitenta) dias, em relação ao respectivo Cronograma de Obras, conforme atestado em Relatório de Medição.
- (vi) Manutenção das apólices de seguro de risco de engenharia e danos físicos do Empreendimento (enquanto estejam em fase de obras);
- (vii) A Devedora não poderá contratar novas dívidas e/ou constituir garantias a terceiros, incluindo, mas não se limitando à fianças e avais);
- (viii) Não é permitida a celebração de instrumentos de venda, compromissos ou acordos de venda e compra das Unidades, de forma contrária ao disposto nos Documentos da Operação, que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora;
- (ix) Não é permitida a contratação de empresas para a construção do Empreendimento sem a aprovação da Securitizadora;
- (x) A Devedora irá envidar todos os esforços para efetivar o repasse dos recebíveis oriundos das vendas das Unidades, anteriormente à respectiva Data de Vencimento, nos termos deste instrumento e do Contrato de CF; e
- (xi) Não pode haver descumprimento da Razão de Garantia, sem a respectiva recomposição nos termos exigidos no Lastro.

11.2. Verificação. A Securitizadora será responsável pela verificação dos *Covenants* estabelecidos acima, em cada Data de Verificação, com base no Relatório da Devedora, Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, e na Declaração de Cumprimento dos *Covenants* (conforme definida no Lastro), que será enviada semestralmente, até o dia 15 (quinze) de cada semestre sendo o primeiro em junho de 2026 e assim sucessivamente sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos do Lastro.

11.2.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas no Relatório da Devedora, no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento.

11.3. Razão de Garantia. A Devedora deverá assegurar que a Razão de Garantia seja respeitada, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

11.3.1. A Securitizadora, com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, será a responsável por verificar o cumprimento das Razões de Garantia, ao menos uma vez por mês,

na Data de Verificação, e sempre com base nas informações dispostas nos últimos relatórios disponíveis. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário o resultado de cada apuração das Razões de Garantia, tão logo tenha realizada a respectiva apuração.

11.3.2. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento das Razões de Garantia, a Securitizadora notificará a Devedora para que esta realize o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para amortização extraordinária compulsória das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia.

11.3.3. A recomposição prevista acima deverá ser realizada, pela Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima.

11.3.4. Sem prejuízo do acima disposto, caso os recursos excedentes disponíveis na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora sejam insuficientes para a recomposição da Razão de Garantia, nos termos acima, a Securitizadora utilizará os recursos disponíveis na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora e os utilizará na amortização extraordinária compulsória das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia

CAPÍTULO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

12.3. Isonção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais deverão ser enviadas ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, devidamente auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado.

12.4.2. Caso seja verificada a decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, o Agente Fiduciário, deverá imediata e transitoriamente assumir a administração do Patrimônio Separado, devendo em até 15 (quinze) dias a convocar uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento, para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.4.3. Conforme disposto acima, a Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.4.4. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das respectivas Obrigações Garantidas.

12.5. Insuficiência de Ativos. 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 para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.5.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, dois terços dos CRI em Circulação; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI.

12.5.2. Na Assembleia de Titulares de CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

12.5.3. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre 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 n.º 60 e observado do disposto neste instrumento.

12.5.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade da Devedora, 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.

12.5.5. 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.

12.6. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI, bem como de seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.7. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de insolvência da Securitizadora ou de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, 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) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese de Vencimento Antecipado das Notas e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”;
- (v) Insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI; e
- (vi) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora e dos Titulares dos CRI, conforme aplicável, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”.

12.7.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.7.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência do item “ii” da cláusula acima e/ou inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es). A Assembleia, para os eventos dos itens “i” a “iii” da Cláusula 12.8 acima, instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.7.3. Exclusivamente na ocorrência dos eventos previstos nos itens “(i) a (iii)” da Cláusula 12.8., o Agente Fiduciário assumirá a imediata administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.7.4. A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens (i) a (iii) da Cláusula 12.8. deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à 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 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.

12.7.5. A Assembleia para os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” da Cláusula 12.8. deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.7.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” da Cláusula 12.8. qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, 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 até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.7.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

12.7.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.7.9. 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, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.8. Substituição. Nos termos do artigo 39, III, da Resolução CVM 60, a Securitizadora poderá ser substituída, para todos os fins e efeitos da Emissão e deste Termo de Securitização, estando tal substituição condicionada à deliberação dos Titulares dos CRI, em Assembleia. Uma vez implementada a referida condição, a substituição da Securitizadora se operará de pleno direito, e independentemente de qualquer deliberação adicional por parte da Emissora, da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es).

12.8.1. Caso seja deliberada, pelos Titulares dos CRI, a substituição da Securitizadora, as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela nova securitizadora, integral e automática de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado, responsabilizando-se integralmente por seu cumprimento, veracidade e exatidão, bem como realizar todas as alterações que sejam consideradas adequadas para refletir a referida substituição.

12.8.2. A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à nova securitizadora dentro do prazo estipulado pelos Titulares dos CRI, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a nova securitizadora exerça seus direitos e obrigações.

12.8.3. As Partes reconhecem que, após a deliberação dos Titulares dos CRI, a respeito da substituição da Securitizadora, todos os valores decorrentes da arrecadação das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias bem como de quaisquer pagamentos devidos ou feitos pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) deverão ser creditados exclusivamente na conta corrente de titularidade da nova securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado. Essa nova conta passará a ser a conta definida como "Conta Centralizadora" para os fins de todos os Documentos da Operação onde o termo definido aqui mencionado é utilizado.

12.8.4. O Agente Fiduciário e a nova securitizadora terão poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação da substituição automática da Securitizadora, sem qualquer necessidade de aprovação ou ratificação da Devedora, do(s) Garantidor(es), da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (i) a partir da deliberação pelos Titulares dos CRI, representar a Emissora perante qualquer instituição financeira, movimentar a Conta Centralizadora Original e qualquer outra conta bancária pertencente ao Patrimônio Separado com a finalidade exclusiva de transferência da totalidade dos

recursos depositados às novas contas do Patrimônio Separado em nome da nova securitizadora ou, conforme o caso, do Agente Fiduciário, para operacionalização da substituição automática da Securitizadora; (ii) prestar declarações, celebrar, assinar, registrar, averbar e protocolizar quaisquer aditamentos, alterações ou documentos junto à CVM, B3, instituições financeiras, registradores e quaisquer outros terceiros, incluindo aditamentos aos Documentos da Emissão que tenham por finalidade a alteração de aspectos formais e demais necessários à consecução da finalidade do mandato; (iii) adotar todas as providências que se fizerem necessárias para assegurar a plena eficácia da substituição automática da Securitizadora prevista neste Termo de Securitização.

12.8.5. A nova securitizadora e o Agente Fiduciário ficarão expressamente autorizados, a partir da deliberação pelos Titulares dos CRI, e independentemente dos demais atos de formalização da substituição automática da Securitizadora, a adotar todas as providências necessárias para transferência e movimentação dos recursos depositados na Conta Centralizadora e qualquer outra conta relacionada à Emissão para contas de titularidade do Agente Fiduciário ou da nova securitizadora, sem necessidade de qualquer ato adicional por parte da Emissora substituída.

12.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

CAPÍTULO SECURITIZADORA

13.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

- (v) 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 80;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, 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;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, 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 dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) 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 Securitizadora;

- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxi) 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 dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do 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;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes 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 Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;

- (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes 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;
- (d) Dentro de 10 (dez) 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 Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da Operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

- (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, das Garantias, da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xiii) Recebeu laudos de avaliação sobre imóvel em garantia vinculados à Operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

- (xiv) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não.

13.2.1. A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento.

13.2.2. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

13.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

CAPÍTULO AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

14.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

14.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre 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 demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular diariamente, em conjunto com a Securitizadora, o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3, pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei 14.430;

- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma

das Partes de exercer plenamente suas funções;

- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição, e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantia e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) com base no patrimônio líquido da Sociedade as quotas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) com base no valor atribuído ao(s) Imóvel(is) Garantia, considerando a ausência de laudo de avaliação atualizado, conforme estabelecido no Contrato de AFI, os Imóveis são insuficientes em

relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização e (iii) desde que observado periodicamente a Razão de Garantia, a CF poderá ser suficiente, de forma que 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. A garantia fidejussória dos Avalistas, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em favor terceiros;

- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

14.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, a Assembleia para que seja eleito o novo agente fiduciário.

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

14.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

14.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

14.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

14.6. Remuneração do Agente Fiduciário. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

14.6.1. Nas operações de securitização em que a constituição do Lastro se derem pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

14.6.2. 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.

14.7. Antecipação. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;
- (vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações;
- (vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI bem como sua remuneração; e
- (x) Custos e despesas relacionadas à B3.

14.7.1. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, mediante aporte no Patrimônio Separado, na forma prevista neste instrumento, e estes serão posteriormente ressarcidos pela Securitizadora e/ou pela Devedora.

14.7.2. 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 Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.7.3. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido ao Patrimônio Separado, na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. 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 Titulares dos CRI e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.7.4. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

CAPÍTULO ASSEMBLEIA

15.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Escriturador, do Agente Fiduciário, da Securitizadora, do Banco Liquidante, da B3, da Instituição Custodiante, bem como de quaisquer outros prestadores de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (ii) O Vencimento Antecipado das Notas e o consequente Resgate Antecipado dos CRI;
- (iii) A concessão de *waivers*;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e

- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, observado o disposto na cláusula 14.5.1 acima.

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à 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.

15.3.3. Será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.3.4. Os editais de convocação de Assembleias serão disponibilizados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, nos termos do Capítulo “Publicidade”, abaixo.

15.3.5. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação à distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (I) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da Assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (II) *Se admitida a participação e o voto à distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

15.3.6. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto à distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser

publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, dois terços dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de presentes.

15.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60. Adicionalmente, é admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de assembleia especial de investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, permitindo que o edital da segunda convocação seja divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

15.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

15.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, os Garantidores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

15.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

15.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração da atualização monetária e/ou 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; (vi) a alterações das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado do Lastro ou a não declaração de Vencimento Antecipado deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário (*waivers*) relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI; e (vii) alteração das Garantias, seja em primeira convocação da Assembleia ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em segunda convocação.

15.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

15.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, 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.

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

15.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia 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 investidor.

15.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

15.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

15.16.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia para deliberar sobre os propósitos descritos nos itens da Cláusula “Alterações sem Assembleia”. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

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

15.16.5. As Assembleias que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste instrumento, bem como na Resolução CVM 60.

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

15.17. 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.

CAPÍTULO TÉRMINO

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, representada pelo termo de liberação emitido em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

16.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

CAPÍTULO FATORES DE RISCO

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

CAPÍTULO TRIBUTAÇÃO

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CAPÍTULO PUBLICIDADE

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, serão 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 – Internet (www.habitasec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

- (i) Encaminhadas pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e
- (ii) Encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

19.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

CAPÍTULO REGISTRO

20.1. **Registro.** O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

CAPÍTULO COMUNICAÇÕES

21.1. **Comunicações.** Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

Habitasec Securitizadora S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano,
CEP 01.452-902, São Paulo, SP
At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Telefone: (11) 3074-4900
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020 – São Paulo, SP
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 fins de cumprimento de obrigações e/ou envio de documentos)

21.2. **Recebimento.** Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

21.3. **Mudança de Dados.** A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

CAPÍTULO **DISPOSIÇÕES GERAIS**

22.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

22.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

22.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicarão em novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

22.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

22.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por RTD, RGI e/ou Juntas competentes para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando verificado erro formal, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI;
- (iii) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (iv) Quando decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

22.7.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

22.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

22.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

22.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

22.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso XII do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 14.430, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com o artigo 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

22.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

22.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei 14.063, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

22.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

22.15.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CAPÍTULO LEGISLAÇÃO E FORO

23.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

23.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo, 03 de dezembro de 2025.

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável]*

PÁGINA DE ASSINATURAS

Habitasec Securitizadora S.A.

Nome: Simone Santini
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 292.680.998-02
E-mail: simone.santini@habitasec.com.br

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 420.428.228-84
E-mail: ana.eilier@habitasec.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Nome: Wesley Matos Uchoa
Cargo: Procurador
CPF n.º: 357.274.108-43
E-mail: wmu@vortex.com.br

Nome: Juliana Maria de Medeiros
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 469.893.308-05
E-mail: jmm@vortex.com.br

ANEXO
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

CRI 1ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	24/12/2025	Sim	Sim	0,4000%
2	26/01/2026	Sim	Sim	0,4000%
3	24/02/2026	Sim	Sim	0,4000%
4	24/03/2026	Sim	Sim	0,4000%
5	24/04/2026	Sim	Sim	0,4000%
6	25/05/2026	Sim	Sim	0,4000%
7	24/06/2026	Sim	Sim	0,4000%
8	24/07/2026	Sim	Sim	0,4000%
9	24/08/2026	Sim	Sim	0,4000%
10	24/09/2026	Sim	Sim	0,4000%
11	26/10/2026	Sim	Sim	0,4000%
12	24/11/2026	Sim	Sim	0,4000%
13	24/12/2026	Sim	Sim	0,4000%
14	25/01/2027	Sim	Sim	0,4000%
15	24/02/2027	Sim	Sim	0,4000%
16	24/03/2027	Sim	Sim	0,4000%
17	26/04/2027	Sim	Sim	0,4000%
18	24/05/2027	Sim	Sim	0,4000%
19	24/06/2027	Sim	Sim	0,4000%
20	26/07/2027	Sim	Sim	0,4000%
21	24/08/2027	Sim	Sim	0,4000%
22	24/09/2027	Sim	Sim	0,4000%
23	25/10/2027	Sim	Sim	0,4000%
24	24/11/2027	Sim	Sim	0,4000%
25	24/12/2027	Sim	Sim	0,4000%
26	24/01/2028	Sim	Sim	0,4000%
27	24/02/2028	Sim	Sim	0,4000%
28	24/03/2028	Sim	Sim	0,4000%
29	24/04/2028	Sim	Sim	0,4000%
30	24/05/2028	Sim	Sim	0,4000%
31	26/06/2028	Sim	Sim	0,4000%
32	24/07/2028	Sim	Sim	0,4000%
33	24/08/2028	Sim	Sim	0,4000%
34	25/09/2028	Sim	Sim	0,4000%
35	24/10/2028	Sim	Sim	0,4000%
36	24/11/2028	Sim	Sim	0,4000%

37	26/12/2028	Sim	Sim	0,4000%
38	24/01/2029	Sim	Sim	0,4000%
39	26/02/2029	Sim	Sim	0,4000%
40	26/03/2029	Sim	Sim	0,4000%
41	24/04/2029	Sim	Sim	0,4000%
42	24/05/2029	Sim	Sim	100,0000%

CRI 2ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	26/01/2026	Sim	Sim	0,4000%
2	24/02/2026	Sim	Sim	0,4000%
3	24/03/2026	Sim	Sim	0,4000%
4	24/04/2026	Sim	Sim	0,4000%
5	25/05/2026	Sim	Sim	0,4000%
6	24/06/2026	Sim	Sim	0,4000%
7	24/07/2026	Sim	Sim	0,4000%
8	24/08/2026	Sim	Sim	0,4000%
9	24/09/2026	Sim	Sim	0,4000%
10	26/10/2026	Sim	Sim	0,4000%
11	24/11/2026	Sim	Sim	0,4000%
12	24/12/2026	Sim	Sim	0,4000%
13	25/01/2027	Sim	Sim	0,4000%
14	24/02/2027	Sim	Sim	0,4000%
15	24/03/2027	Sim	Sim	0,4000%
16	26/04/2027	Sim	Sim	0,4000%
17	24/05/2027	Sim	Sim	0,4000%
18	24/06/2027	Sim	Sim	0,4000%
19	26/07/2027	Sim	Sim	0,4000%
20	24/08/2027	Sim	Sim	0,4000%
21	24/09/2027	Sim	Sim	0,4000%
22	25/10/2027	Sim	Sim	0,4000%
23	24/11/2027	Sim	Sim	0,4000%
24	24/12/2027	Sim	Sim	0,4000%
25	24/01/2028	Sim	Sim	0,4000%
26	24/02/2028	Sim	Sim	0,4000%
27	24/03/2028	Sim	Sim	0,4000%
28	24/04/2028	Sim	Sim	0,4000%
29	24/05/2028	Sim	Sim	0,4000%
30	26/06/2028	Sim	Sim	0,4000%
31	24/07/2028	Sim	Sim	0,4000%
32	24/08/2028	Sim	Sim	0,4000%

33	25/09/2028	Sim	Sim	0,4000%
34	24/10/2028	Sim	Sim	0,4000%
35	24/11/2028	Sim	Sim	0,4000%
36	26/12/2028	Sim	Sim	0,4000%
37	24/01/2029	Sim	Sim	0,4000%
38	26/02/2029	Sim	Sim	0,4000%
39	26/03/2029	Sim	Sim	0,4000%
40	24/04/2029	Sim	Sim	0,4000%
41	24/05/2029	Sim	Sim	100,0000%

CRI 3ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	24/02/2026	Sim	Sim	0,4000%
2	24/03/2026	Sim	Sim	0,4000%
3	24/04/2026	Sim	Sim	0,4000%
4	25/05/2026	Sim	Sim	0,4000%
5	24/06/2026	Sim	Sim	0,4000%
6	24/07/2026	Sim	Sim	0,4000%
7	24/08/2026	Sim	Sim	0,4000%
8	24/09/2026	Sim	Sim	0,4000%
9	26/10/2026	Sim	Sim	0,4000%
10	24/11/2026	Sim	Sim	0,4000%
11	24/12/2026	Sim	Sim	0,4000%
12	25/01/2027	Sim	Sim	0,4000%
13	24/02/2027	Sim	Sim	0,4000%
14	24/03/2027	Sim	Sim	0,4000%
15	26/04/2027	Sim	Sim	0,4000%
16	24/05/2027	Sim	Sim	0,4000%
17	24/06/2027	Sim	Sim	0,4000%
18	26/07/2027	Sim	Sim	0,4000%
19	24/08/2027	Sim	Sim	0,4000%
20	24/09/2027	Sim	Sim	0,4000%
21	25/10/2027	Sim	Sim	0,4000%
22	24/11/2027	Sim	Sim	0,4000%
23	24/12/2027	Sim	Sim	0,4000%
24	24/01/2028	Sim	Sim	0,4000%
25	24/02/2028	Sim	Sim	0,4000%
26	24/03/2028	Sim	Sim	0,4000%
27	24/04/2028	Sim	Sim	0,4000%
28	24/05/2028	Sim	Sim	0,4000%
29	26/06/2028	Sim	Sim	0,4000%

30	24/07/2028	Sim	Sim	0,4000%
31	24/08/2028	Sim	Sim	0,4000%
32	25/09/2028	Sim	Sim	0,4000%
33	24/10/2028	Sim	Sim	0,4000%
34	24/11/2028	Sim	Sim	0,4000%
35	26/12/2028	Sim	Sim	0,4000%
36	24/01/2029	Sim	Sim	0,4000%
37	26/02/2029	Sim	Sim	0,4000%
38	26/03/2029	Sim	Sim	0,4000%
39	24/04/2029	Sim	Sim	0,4000%
40	24/05/2029	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
CCI 1ª Série							
SÉRIE	1ª	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	05 de dezembro de 2025
1. EMISSORA:							
Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88							
3. DEVEDORA:							
Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Pompeia, n.º 2.459, Vila Pompeia, CEP 05.023-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.553.954/0001-71							
4. TÍTULO:							
Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (“Lastro”)							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Matrícula	Cartório			Endereço		
1	140.113	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP			Av Pompéia, nº 2459, Vila Pompeia, São Paulo/SP		
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:		05 de dezembro de 2025, na Cidade de São Paulo, SP.					
Prazo Total:		1.264 (mil, duzentos e sessenta e quatro) dias, a contar da Data de Emissão					
Valor do Principal:		R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Lastro.					
Juros Remuneratórios:		juros remuneratórios equivalentes a11% (onze por cento) para 1ª Série ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.					
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do IPCA					
Data de Vencimento Final:		22 de maio de 2029.					
Encargos Moratórios:		(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.					
8. GARANTIAS:							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão: (i) Aval;(ii) AFI; (iii) AFP, (iv) CF; e (v) Fundos.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização		% Amortizado		
1	22/12/2025	Sim	Sim		0,4000%		
2	22/01/2026	Sim	Sim		0,4000%		
3	20/02/2026	Sim	Sim		0,4000%		
4	20/03/2026	Sim	Sim		0,4000%		
5	22/04/2026	Sim	Sim		0,4000%		
6	21/05/2026	Sim	Sim		0,4000%		
7	22/06/2026	Sim	Sim		0,4000%		
8	22/07/2026	Sim	Sim		0,4000%		
9	20/08/2026	Sim	Sim		0,4000%		
10	22/09/2026	Sim	Sim		0,4000%		
11	22/10/2026	Sim	Sim		0,4000%		

12	19/11/2026	Sim	Sim	0,4000%
13	22/12/2026	Sim	Sim	0,4000%
14	21/01/2027	Sim	Sim	0,4000%
15	22/02/2027	Sim	Sim	0,4000%
16	22/03/2027	Sim	Sim	0,4000%
17	22/04/2027	Sim	Sim	0,4000%
18	20/05/2027	Sim	Sim	0,4000%
19	22/06/2027	Sim	Sim	0,4000%
20	22/07/2027	Sim	Sim	0,4000%
21	20/08/2027	Sim	Sim	0,4000%
22	22/09/2027	Sim	Sim	0,4000%
23	21/10/2027	Sim	Sim	0,4000%
24	22/11/2027	Sim	Sim	0,4000%
25	22/12/2027	Sim	Sim	0,4000%
26	20/01/2028	Sim	Sim	0,4000%
27	22/02/2028	Sim	Sim	0,4000%
28	22/03/2028	Sim	Sim	0,4000%
29	19/04/2028	Sim	Sim	0,4000%
30	22/05/2028	Sim	Sim	0,4000%
31	22/06/2028	Sim	Sim	0,4000%
32	20/07/2028	Sim	Sim	0,4000%
33	22/08/2028	Sim	Sim	0,4000%
34	21/09/2028	Sim	Sim	0,4000%
35	20/10/2028	Sim	Sim	0,4000%
36	22/11/2028	Sim	Sim	0,4000%
37	21/12/2028	Sim	Sim	0,4000%
38	22/01/2029	Sim	Sim	0,4000%
39	22/02/2029	Sim	Sim	0,4000%
40	22/03/2029	Sim	Sim	0,4000%
41	20/04/2029	Sim	Sim	0,4000%
42	22/05/2029	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
CCI 2ª Série							
SÉRIE	2ª	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	05 de janeiro de 2026
1. EMISSORA:							
Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88							
3. DEVEDORA:							
Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Pompeia, n.º 2.459, Vila Pompeia, CEP 05.023-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.553.954/0001-71							
4. TÍTULO:							
Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda ("Lastro")							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Matrícula	Cartório			Endereço		
1	140.113	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP			Av Pompéia, nº 2459, Vila Pompeia, São Paulo/SP		
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:		05 de janeiro de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.					
Prazo Total:		1.233 (mil, duzentos e trinta e três) dias, a contar da Data de Emissão					
Valor do Principal:		R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Lastro.					
Juros Remuneratórios:		juros remuneratórios equivalentes a 10,95% (dez inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) para 2ª Série ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.					
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do IPCA					
Data de Vencimento Final:		22 de maio de 2029.					
Encargos Moratórios:		(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplimento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.					
8. GARANTIAS:							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão: (i) Aval;(ii) AFI; (iii) AFP, (iv) CF; e (v) Fundos.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização		% Amortizado		
1	22/01/2026	Sim	Sim		0,4000%		
2	20/02/2026	Sim	Sim		0,4000%		
3	20/03/2026	Sim	Sim		0,4000%		
4	22/04/2026	Sim	Sim		0,4000%		
5	21/05/2026	Sim	Sim		0,4000%		
6	22/06/2026	Sim	Sim		0,4000%		
7	22/07/2026	Sim	Sim		0,4000%		
8	20/08/2026	Sim	Sim		0,4000%		
9	22/09/2026	Sim	Sim		0,4000%		
10	22/10/2026	Sim	Sim		0,4000%		
11	19/11/2026	Sim	Sim		0,4000%		
12	22/12/2026	Sim	Sim		0,4000%		
13	21/01/2027	Sim	Sim		0,4000%		

14	22/02/2027	Sim	Sim	0,4000%
15	22/03/2027	Sim	Sim	0,4000%
16	22/04/2027	Sim	Sim	0,4000%
17	20/05/2027	Sim	Sim	0,4000%
18	22/06/2027	Sim	Sim	0,4000%
19	22/07/2027	Sim	Sim	0,4000%
20	20/08/2027	Sim	Sim	0,4000%
21	22/09/2027	Sim	Sim	0,4000%
22	21/10/2027	Sim	Sim	0,4000%
23	22/11/2027	Sim	Sim	0,4000%
24	22/12/2027	Sim	Sim	0,4000%
25	20/01/2028	Sim	Sim	0,4000%
26	22/02/2028	Sim	Sim	0,4000%
27	22/03/2028	Sim	Sim	0,4000%
28	19/04/2028	Sim	Sim	0,4000%
29	22/05/2028	Sim	Sim	0,4000%
30	22/06/2028	Sim	Sim	0,4000%
31	20/07/2028	Sim	Sim	0,4000%
32	22/08/2028	Sim	Sim	0,4000%
33	21/09/2028	Sim	Sim	0,4000%
34	20/10/2028	Sim	Sim	0,4000%
35	22/11/2028	Sim	Sim	0,4000%
36	21/12/2028	Sim	Sim	0,4000%
37	22/01/2029	Sim	Sim	0,4000%
38	22/02/2029	Sim	Sim	0,4000%
39	22/03/2029	Sim	Sim	0,4000%
40	20/04/2029	Sim	Sim	0,4000%
41	22/05/2029	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
CCI 3ª Série							
SÉRIE	3ª	NÚMERO	3	TIPO DE CCI	Integral	DATA DE EMISSÃO	05 de fevereiro de 2026
1. EMISSORA:							
Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88							
3. DEVEDORA:							
Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Pompeia, n.º 2.459, Vila Pompeia, CEP 05.023-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.553.954/0001-71							
4. TÍTULO:							
Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (“Lastro”)							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Matrícula	Cartório			Endereço		
1	140.113	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP			Av Pompéia, nº 2459, Vila Pompeia, São Paulo/SP		
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:		05 de fevereiro de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.					
Prazo Total:		1.202 (mil, duzentos e dois) dias, a contar da Data de Emissão					
Valor do Principal:		R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Lastro.					
Juros Remuneratórios:		juros remuneratórios equivalentes a 10,90% (dez inteiros e noventa centésimos por cento) para 3ª Série ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.					
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente, mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA					
Data de Vencimento Final:		22 de maio de 2029.					
Encargos Moratórios:		(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.					
8. GARANTIAS:							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão: (i) Aval;(ii) AFI; (iii) AFP, (iv) CF; e (v) Fundos.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização		% Amortizado		
1	20/02/2026	Sim	Sim		0,4000%		
2	20/03/2026	Sim	Sim		0,4000%		
3	22/04/2026	Sim	Sim		0,4000%		
4	21/05/2026	Sim	Sim		0,4000%		
5	22/06/2026	Sim	Sim		0,4000%		
6	22/07/2026	Sim	Sim		0,4000%		
7	20/08/2026	Sim	Sim		0,4000%		
8	22/09/2026	Sim	Sim		0,4000%		
9	22/10/2026	Sim	Sim		0,4000%		
10	19/11/2026	Sim	Sim		0,4000%		
11	22/12/2026	Sim	Sim		0,4000%		
12	21/01/2027	Sim	Sim		0,4000%		
13	22/02/2027	Sim	Sim		0,4000%		
14	22/03/2027	Sim	Sim		0,4000%		

15	22/04/2027	Sim	Sim	0,4000%
16	20/05/2027	Sim	Sim	0,4000%
17	22/06/2027	Sim	Sim	0,4000%
18	22/07/2027	Sim	Sim	0,4000%
19	20/08/2027	Sim	Sim	0,4000%
20	22/09/2027	Sim	Sim	0,4000%
21	21/10/2027	Sim	Sim	0,4000%
22	22/11/2027	Sim	Sim	0,4000%
23	22/12/2027	Sim	Sim	0,4000%
24	20/01/2028	Sim	Sim	0,4000%
25	22/02/2028	Sim	Sim	0,4000%
26	22/03/2028	Sim	Sim	0,4000%
27	19/04/2028	Sim	Sim	0,4000%
28	22/05/2028	Sim	Sim	0,4000%
29	22/06/2028	Sim	Sim	0,4000%
30	20/07/2028	Sim	Sim	0,4000%
31	22/08/2028	Sim	Sim	0,4000%
32	21/09/2028	Sim	Sim	0,4000%
33	20/10/2028	Sim	Sim	0,4000%
34	22/11/2028	Sim	Sim	0,4000%
35	21/12/2028	Sim	Sim	0,4000%
36	22/01/2029	Sim	Sim	0,4000%
37	22/02/2029	Sim	Sim	0,4000%
38	22/03/2029	Sim	Sim	0,4000%
39	20/04/2029	Sim	Sim	0,4000%
40	22/05/2029	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO

FÓRMULAS

(1) **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

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

Onde:

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

NI_k = Número-índice do IPCA divulgado no mês anterior a Data de Pagamento, referente ao segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de Março de 2025, será utilizado o número-índice IPCA do mês de Janeiro de 2025, divulgado no mês de Fevereiro de 2025;

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em NI_k.

Dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior; e a próxima Data de Aniversário, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “dup” um número inteiro..

dut = número de dias úteis contidos entre data de aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima data de aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário, conforme o Anexo “Cronograma de Pagamentos”, o dut será considerado com 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Considera-se como Data de Aniversário as datas do Anexo “Cronograma de Pagamento”.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) Caso a variação mensal do IPCA seja negativa, o fator de correção “C” será igual a 1 (um).

- (ii) Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;
- (iii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA
- (iv) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Securitizadora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia (CRI), do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia (CRI) em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.
- (v) Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (vi) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia (CRI) não seja realizada no prazo indicado no Lastro, a Securitizadora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia (CRI) ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.
- (vii) Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia (CRI), a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

(2) Remuneração. A Remuneração das Notas (Vila Madalena) será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNA = Conforme acima definido;

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

$$Fator\ de\ Juros = (i + 1)^{\frac{dup}{dut}},$$

Onde:

i = (i) 11% (onze por cento) para os CRI (Série 1); (ii) 10,95% (dez inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) para os CRI (Série 2); e (iii) 10,90% (dez inteiros e noventa centésimos por cento) para os CRI (Série 3).

dup = Conforme acima definido.

dut = Conforme acima definido.

(3) Amortização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = (VNA \times TAI)$$

Onde:

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

VNA = Conforme acima definido;

TA_i = Taxa de Amortização i -ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo "Cronograma de Pagamentos";

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo (“**Destinação de Recursos**”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados por ela ou por sua controlada, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“**Despesas Imobiliárias**”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**” ou “**Empreendimento(s) Destinatário(s)**”):

Tabela 1: identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Matrícula	Cartório	Endereço	Sociedade Destinatária
1	Trend Vila Madalena	Nº 140.113	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP	Av Pompéia, nº 2459, Vila Pompeia, São Paulo/SP	Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (CNPJ: 42.553.954/0001-71)

2. A situação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) é a seguinte:

Tabela 2: Tabela 1: identificação da situação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
1	Trend Vila Madalena	100%	Sim, do Certificado de Recebíveis Imobiliários das 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.	Não	Sim

3. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 3: Identificação da distribuição do uso dos recursos entre o(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Trend Vila Madalena	100%

4. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”), os quais serão enviados no prazo do item 15 abaixo.

5. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

6. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a

responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.

7. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com Cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

8. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

9. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) controlada(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima (“**Sociedade(s) Destinatária(s)**”), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:

- (i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;
- (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e
- (iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades controladas e integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.

11. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

12. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

13. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

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

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

15. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 4: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

Imóvel	Empreendimento	1ºSemestre/26	2ºSemestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27	1º Semestre/28
1	Trend Vila Madalena	R\$ 6.000.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 8.000.000,00	R\$ 10.000.000,00	R\$ 5.000.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, 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. Ademais, 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.

16. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em fevereiro e em agosto e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de fevereiro de 2026 e o segundo em 15 de agosto de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

{Qualificação da Devedora}, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Devedora”), em cumprimento ao disposto no {Nome do Termo de Emissão} (“Lastro”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}
Total destinado no semestre								{=} %
Valor desembolsado								R\$ {=}
Saldo a destinar								R\$ {=}
Valor Total da Operação								R\$ {=}

Declaro que os Documentos Comprobatórios, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declaro, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela

Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, “controle” tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societária aqui mencionada.

17. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

18. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

19. Observada a possibilidade prevista no item 19 acima, os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela do item 2 acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is) Destinatário(s), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Lastro e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

20. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

21. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

ANEXO
DESPESAS DA OPERAÇÃO

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Estruturação	Habitasec	R\$ 7.500,00	12,15%	R\$ 8.537,28	0,5%
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	0,3%
Assessor Legal	NFA	R\$ 91.500,00	14,53%	R\$ 107.055,11	6,3%
Registro CRI	B3	0,0290% da emissão	0,00%	R\$ 10.150,00	0,6%
Registro CCI	B3	0,0030% da emissão	0,00%	R\$ 1.050,00	0,1%
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 10.500,00	0,6%
Registro da CCI	VORTX	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	0,3%
Implantação do CRI	VORTX	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	0,3%
Agente Fiduciário – 1a Parcela	VORTX	R\$ 16.000,00	12,15%	R\$ 18.212,86	1,1%
Instituição Custodiante - 1a Parcela	VORTX	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	0,5%
Escrituração NC	VORTX	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	0,3%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 2.500,00	12,15%	R\$ 2.845,76	0,2%
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,396800% do CRI	0,00%	R\$ 14.169,00	0,8%

Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,396800% do CRI	0,00%	R\$ 1.416,00	0,1%
Escrituração -1ª parcela	Itaú	R\$ 250,00	0,00%	R\$ 250,00	0,0%
Análise inicial	Monitori	R\$ 6.000,00	6,00%	R\$ 6.382,98	0,4%
Auditoria	Neo	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90	0,3%
Estruturação	Bside	R\$ 875.000,00	0,00%	R\$ 875.000,00	51,3%
Fee de Canal (1ª Série)	Bside	R\$ 259.968,00	0,00%	R\$ 259.968,00	15,3%
Fee de Canal (2ª Série)	Bside	R\$ 175.913,00	0,00%	R\$ 175.913,00	10,3%
Fee de Canal (3ª Série)	Bside	R\$ 177.781,00	0,00%	R\$ 177.781,00	10,4%
Total				R\$ 1.704.657,79	100%

(1) Os Fees de Estruturação e de Canal poderão ser repassados a terceiros, a exclusivo critério da Bside, inclusive para fins de pagamento de comissões. Ademais, caso haja qualquer aplicação de deságio na venda dos CRI, nos termos dispostos no Termo de Securitização, o deságio será descontado dos referidos Fees de Estruturação e de Canal, conforme o caso. Ademais, o Fee de Canal será pago de forma proporcional à quantidade de CRI integralizados (incluindo na primeira data de integralização dos CRI);

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Escrituração	Itaú	R\$ 250,00 por mês	0,00%	R\$ 250,00	7,0%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 79,00 por mês	0,00%	R\$ 79,00	2,2%
Auditoria	Diversos	R\$ 320,00 por mês	0,00%	R\$ 320,00	9,0%

Contabilidade	Diversos	R\$ 220,00 por mês	0,00%	R\$ 220,00	6,2%
Liquidante	B3	R\$ 500,00 por mês	0,00%	R\$ 500,00	14,0%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 2.500,00 por mês	12,15%	R\$ 2.845,76	79,9%
Agente Fiduciário	VORTX	R\$ 16.000,00 por ano	12,15%	R\$ 18.212,86	42,6%
Custódia das CCI	VORTX	R\$ 7.000,00 por ano	12,15%	R\$ 7.968,13	18,6%
Escrituração NC	VORTX	R\$ 4.000,00 por ano	12,15%	R\$ 4.553,22	10,6%
Agente de monitoramento	Neo	R\$ 1.500,00 por mês	14,25%	R\$ 1.749,27	4,1%
Relatório de Avaliação	Monitori	R\$ 2.700,00 por mes	0,00%	R\$ 3.563,83	8,3%
Estimativa Total Mês				R\$ 12.089,04	202,6%

- (1) Despesas. As Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes listadas na tabela acima serão tratadas sempre de forma proporcional entre as Notas, para todos os efeitos, e serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Iniciais serão descontadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do valor de desembolso da primeira Integralização (CRI); e (ii) as Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, o Fundo de Despesas será recomposto de acordo com a Cascata de Pagamento e, na sua insuficiência, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:
- (i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
- (a) pela prestação de serviços de estruturação dos CRI, no valor previsto na tabela acima, flat, livre de impostos, taxas e/ou tributos, a ser pago em uma única parcela em até o 5 (cinco) dias

- corridos da data da primeira integralização dos CRI ;
- (b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal previsto na tabela acima, livre de impostos, taxas e/ou tributos, **mensalmente**, devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) dias corridos da data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ou até a Data de Vencimento, conforme o caso;
 - (c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devido à Securitizadora, em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia, um remuneração adicional, equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, livres de impostos, taxas e/ou tributos, atualizado anualmente pela variação do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, devendo ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora. 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 pagamentos ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, emissão de novas séries da mesma emissão e/ou reestruturação dos CRI, realização de assembleias de titulares dos CRI, elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação, pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações, custos relacionados a emissão de carta de titularidade Cetip, outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado, além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; (ii) ofertas de resgate e repactuação; (iii) garantias; e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.
 - (d) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação 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.
- (ii) remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:
- (a) será devido o pagamento único no valor previsto na tabela acima, referente a primeira parcela da remuneração da custódia do lastro a ser pago 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) será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor previsto na tabela acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
 - (c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
 - (d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e
 - (e) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.
- (iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:
- (a) pela implantação dos CRI, no valor previsto na tabela acima a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;
 - (b) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, serão devidas parcelas anuais no valor previsto na tabela acima, 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. Caso não haja integralização dos CRI e a Operação

- seja cancelada, o valor de implantação descrito neste item “a” será devido a título de “*abort fee*” devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação;
- (c) em caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário 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, (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) 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”.
 - (d) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação 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 das alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
 - (f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês
- (iv) remuneração do Escriturador, nos seguintes termos:
- (a) a remuneração do Escriturador das Notas e dos CRI no montante previsto na tabela acima, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, 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 do IPCA, calculadas pro rata die;
- (v) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:
- (a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual previsto na tabela acima, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal previsto na tabela acima, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação 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;
 - (d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
 - (e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe;
- (vi) a remuneração inicial e recorrente do Agente de Monitoramento e do Agente de Medição, conforme os valores informados na tabela acima;
- (vii) a remuneração dos Assessores Legais, a título de Despesa Inicial, conforme valor estipulado na tabela acima, observado o disposto na proposta de honorários do assessor legal;
- (viii) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:
- (a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da Oferta e com valor mínimo previsto em lei, a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso de ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro);
 - (b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
 - (d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
 - (f) ANBIMA: conforme tabela de preços ANBIMA,; e
 - (g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (g) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.
- (ix) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:
- (a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos Cartórios de Registro de

- Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável;
- (b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;
 - (c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.
- (x) despesas com Assembleia de Titulares de CRI, nos seguintes termos:
- (a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.
 - (b) despesas com reestruturação:
 - (c) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) 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, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, livres de impostos, taxas e/ou tributos, atualizado anualmente pela variação do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, devendo ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora ;
 - (d) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação 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) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
 - (f) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e
 - (g) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora 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) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.
- (xi) demais custos, nos seguintes termos:
- (a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
 - (b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à Emissão;
 - (c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e da Conta Arrecadadora;
 - (e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;
 - (f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;
 - (g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;
 - (h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;
 - (i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste instrumento;
 - (j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

- (k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em Cartórios, cópias autenticadas em Cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;
- (m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;
- (n) eventuais custos adicionais que a Securitizadora julgue necessário e vise facilitar o operacional da Operação, desde que aprovados pela Devedora; e
- (o) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:
 - (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência, bem como eventuais despesas necessárias para a manutenção, cobrança ou gestão dos Direitos Creditórios e das Garantias;
 - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
 - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
 - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles

ANEXO
DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 107ª (centésima sétima) Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que

- (i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 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 suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, da 107ª (centésima sétima) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**");
- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e
- (v) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S2", concedido sob o n.º 728, encontra-se atualizado.

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

A assinatura da presente declaração 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 artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}

ANEXO
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (três) Séries, da 107ª (centésima sétima) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("**Termo de Securitização**"), declara à **Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("**Securitizadora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) o Lastro (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) o Boletim de Subscrição das Notas (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização); e (iv) o Termo de Securitização.

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 artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]

ANEXO

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.,
Endereço Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu/sua diretor(a) estatutário(a): Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
Número do Documento de Identidade: 62.154.710-4 SSP/SP
CPF n.º: 052.718.287-80

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 107ª (centésima sétima)
Número da(s) Série(s): 3(três) séries
Emissor: **Habitasec Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58
Quantidade: 35.000 (trinta e cinco mil) CRI
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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 parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]*

ANEXO
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

DATA: [=]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					[=]	
Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 107ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., firmado, em 03 de dezembro de 2025, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, abaixo identificados, referente à 107ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora ("Termo de Securitização").							
EMISSIONA							
Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58							
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Séries	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	05 de dezembro de 2025	24 de maio de 2029	107ª	1ª	15.000	R\$ 1.000,00	R\$ 15.000.000,00
São Paulo, SP	05 de janeiro de 2026	24 de maio de 2029	107ª	2ª	10.000	R\$ 1.000,00	R\$ 10.000.000,00
São Paulo, SP	05 de fevereiro de 2026	24 de maio de 2029	107ª	3ª	10.000	R\$ 1.000,00	R\$ 10.000.000,00
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI							
Amortização			Juros Remuneratórios				
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa			Forma de Pagamento	
O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Notas, pela variação acumulada do IPCA, calculado de forma pro rata temporis por dias úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas, de acordo com o Anexo "Fórmulas".	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização.		As Notas farão jus a uma Remuneração que contemplará, de acordo com cada série: (i) Notas (Série 1): juros remuneratórios equivalentes a 11% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; (ii) Notas (Série 2): juros remuneratórios equivalentes a 10,95% (dez inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; (iii) Notas (Série 3): juros remuneratórios equivalentes 10,90% (dez inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;			Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização.	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Lastro:		A totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI.					
Forma:		Nominativa e Escritural					
Agente Fiduciário:		Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88					
Data do Termo de Securitização:		03 de dezembro de 2025					
Garantias:		Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.					
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR							
Nome, ou Denominação Social:					CPF ou CNPJ:		
[=]					[=]		

Endereço:	Nº	Complemento:
[=]	[=]	[=]
Cidade:	UF:	País:
[=]	[=]	[=]
CRI SUBSCRITOS		
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade	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		
Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago em parcelas, e moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização, observado que as integralizações poderão ocorrer em datas futuras, posteriormente às respectivas subscrições. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. O "Preço de Integralização" significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização		
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES		
O Subscritor neste ato <u>declara</u>, 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 irretratável, referente à 107ª Emissão 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 <u>declara</u> 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, 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 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, <u>declara</u> ainda: (i) Ter ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI; (ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização 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 conforme descrito no Termo de Securitização; (iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e 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 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, ressaltando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001; (v) Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI; (vi) 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; (vii) Ser investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); (viii) Ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, sendo que a revenda dos CRI integralizados pelo Subscritor no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (ii) ao público em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160; (ix) Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pela Emissora, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização; (x) Conhecer, bem como ter avaliado e ponderado os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco referidos no Anexo "Fatores de Risco" do Termo de Securitização; (xi) Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI; (xii) Ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (xiii) Ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (xiv) Ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (xv) Ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (xvi) Que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e (xvii) Que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.		
São Paulo, [=] de [=] de [=].		

[=] Subscritor	
Habitasec Securitizadora S.A. Emissora	
Testemunha:	Testemunha:
Nome: [=]	Nome: [=]
CPF n.º: [=]	CPF n.º: [=]

ANEXO

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo 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, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada (“Instrução RFB 1.585”).

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

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda – Pessoa Jurídica (“IRPJ”) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”).

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

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência

privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004, conforme alterada). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada ("Resolução CMN 4.373"), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada, e artigo 16 Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2189-49").

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros com base na Resolução CMN 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros com base na Resolução CMN 4.373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada,). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Imposto Sobre Operações Financeiras

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”)

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

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

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das

receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

ANEXO

FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

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 outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a

Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. 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 Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. 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 capacidade de pagamento da Devedora.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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 Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele

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 os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Lastro, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Lastro, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. 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.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

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 externo. 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.

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.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Securitizadora dependente de registro de companhia aberta

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atuam na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Lastro. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Lastro. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Lastro, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função da não análise prévia da CVM

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. 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 e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou liquidação antecipada do Lastro e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Estrutural

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

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionados à Operação.

Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado dos CRI

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de resgatar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI serão resgatados antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do Vencimento Antecipado

Alguns dos Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do Vencimento Antecipado das Notas e, conseqüentemente, dos CRI, poderá depender de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o Vencimento Antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos decorrentes dos Direitos Creditórios

Os Titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos em decorrência dos seguintes riscos: (i) poderá ocorrer o descasamento entre as taxas pactuadas nos Contratos de Direitos Creditórios e a taxa de remuneração dos CRI, o que, conseqüentemente, poderá afetar o pagamento dos CRI; (ii) os Devedores dos Direitos Creditórios poderão ter dificuldades em obter financiamento bancário para quitação dos Contratos de Direitos Creditórios, o que poderá impactar negativamente no pagamento dos CRI.

Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente

para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Lastro.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito. Até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, às Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Direitos Creditórios e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco

Os CRI, bem como a presente Oferta não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares dos 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.

Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como Agente Fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Securitizadora faz parte. Na hipótese de ocorrência de Vencimento Antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Securitizadora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI da outra emissão.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

ANEXO

OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
C	HABITASEC												
RI	SECURITIZADORA S.A	16H0156564	BRHBSCCRI1J1	22400000	22400	IPCA + 10,5000 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
C	HABITASEC												
RI	SECURITIZADORA S.A	19F0922610	BRHBSCCRI3E8	40000000	40000	CDI + 1,5000 %	1	153	19/06/2019	25/06/2030	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C	HABITASEC												
RI	SECURITIZADORA S.A	19G0228153	BRHBSCCRI3H1	179780000	179780	IPCA + 6,0000 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança
C	HABITASEC												
RI	SECURITIZADORA S.A	19L0823309	BRHBSCCRI4J5	63000000	63000	IPCA + 6,2500 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C	HABITASEC												
RI	SECURITIZADORA S.A	19L0906182	BRHBSCCRI4M9	30000000	30000	IPCA + 12,0000 %	1	183	20/12/2019	21/12/2029	CALÇADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C	HABITASEC												
RI	SECURITIZADORA S.A	20F0717398	BRHBSCCRI4S6	6500000	6500	IPCA + 13,0000 %	1	200	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC												
RI	SECURITIZADORA S.A	20F0718010	BRHBSCCRI4T4	6500000	6500	IPCA + 14,0000 %	1	201	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC												
RI	SECURITIZADORA S.A	20F0718024	BRHBSCCRI4U2	6500000	6500	IPCA + 15,9000 %	1	202	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC												
RI	SECURITIZADORA S.A	20J0030144	BRHBSCCRI5A1	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C	HABITASEC												
RI	SECURITIZADORA S.A	20J0030180	BRHBSCCRI5B9	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C	HABITASEC												
RI	SECURITIZADORA S.A	20J0033610	BRHBSCCRI5C7	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C	HABITASEC												
RI	SECURITIZADORA S.A	20J0864669	BRHBSCCRI5J2	15000000	15000	IPCA + 8,5000 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA-EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C	HABITASEC												
RI	SECURITIZADORA S.A	20K0797915	BRHBSCCRI5L8	10300000	10300	IPCA + 14,0000 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20L055 1394	BRHBSC CRI5Q7	20000 000	20000	IPCA + 12,0000 %	1	22 0	09/12/2 020	15/06 /2026	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20L068 7995	BRHBSC CRI5R5	33611 000	33611	IPCA + 7,8500 %	1	19 5	11/12/2 020	22/12 /2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20L076 5928	BRHBSC CRI5N4	33000 000	33000	IPCA + 7,5000 %	1	22 1	28/12/2 020	15/06 /2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B056 4516	BRHBSC CRI5T1	95000 00	9500	IPCA + 8,5000 %	1	21 9	09/02/2 021	21/02 /2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B059 1503	BRHBSC CRI5V7	25000 00	2500	IPCA + 8,5000 %	1	23 5	09/02/2 021	21/02 /2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21C016 4377	BRHBSC CRI5Y1	40000 000	40000	IPCA + 9,0000 %	1	23 7	01/03/2 021	20/01 /2026	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B076 0582	BRHBSC CRI5Z8	92030 00	9203	IPCA + 14,0000 %	1	22 5	22/02/2 021	21/02 /2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B076 0584	BRHBSC CRI601	92030 00	9203	IPCA + 14,0000 %	1	22 6	22/02/2 021	21/02 /2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B076 0585	BRHBSC CRI619	92040 00	9204	IPCA + 14,0000 %	1	22 7	22/02/2 021	21/02 /2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21C073 1719	BRHBSC CRI668	20000 000	20000	IPCA + 8,5000 %	1	23 8	19/03/2 021	15/03 /2031	EKKOPARK II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D08 64252	BRHBSC CRI6B7	10000 000	10000	IPCA + 9,5000 %	1	25 1	22/04/2 021	21/05 /2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D08 64253	BRHBSC CRI6C5	47000 00	4700	IPCA + 9,5000 %	1	25 2	22/04/2 021	21/08 /2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D08 64254	BRHBSC CRI6D3	61000 00	6100	IPCA + 9,5000 %	1	25 3	22/04/2 021	21/08 /2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D08 64263	BRHBSC CRI6E1	74000 00	7400	IPCA + 9,5000 %	1	25 4	22/04/2 021	21/08 /2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D08 64264	BRHBSC CRI6F8	58000 00	5800	IPCA + 9,5000 %	1	25 5	22/04/2 021	21/09 /2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D08 64265	BRHBSC CRI6G6	30000 00	3000	IPCA + 9,5000 %	1	25 6	22/04/2 021	21/09 /2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21E004 8439	BRHBSC CRI6H4	26000 000	26000	IPCA + 7,5000 %	1	25 7	03/05/2 021	10/07 /2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança

CRI	HABITASEC	21F0211653	BRHBSC	100000000	100000	IPCA + 6,0000 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	RIO AVE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC	21F0189140	BRHBSC	45000000	45000	IPCA + 8,0000 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC	21F1037235	BRHBSC	9000000	9000	12,5%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC	21G0507867	BRHBSC	124966000	124966	IPCA + 5,0000 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC	21G0733018	BRHBSC	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC	21G0733026	BRHBSC	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC	21H0953104	BRHBSC	24800000	24800	IPCA + 8,5000 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC	21H0953114	BRHBSC	27100000	27100	IPCA + 8,5000 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC	21I0600458	BRHBSC	9335000	9335	IPCA + 11,2500 %	1	279	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC	21I0940475	BRHBSC	3500000	3500	IPCA + 11,2500 %	1	280	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC	21I0940482	BRHBSC	3500000	3500	IPCA + 11,2500 %	1	281	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC	21I0940484	BRHBSC	3665000	3665	IPCA + 11,2500 %	1	282	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC	21I0940485	BRHBSC	6400000	6400	IPCA + 11,2500 %	1	283	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC	21I0940486	BRHBSC	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	284	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC	21I0776342	BRHBSC	30000000	30000	IPCA + 7,0000 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC	21I0826412	BRHBSC	89800000	89800	IPCA + 9,0000 %	1	285	22/09/2021	25/06/2035	REALIZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC	21I0798465	BRHBSC	20000000	20000	IPCA + 7,0000 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

CRI	HABITASEC	22B033	BRHBSC	57000		IPCA +	32	10/02/2	20/01				Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	SECURITIZADORA S.A	7860	CRI882	000	57000	9,0000 %	1	9	022	/2026	GRUPO ESTRUTURA II	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22D08	BRHBSC	10000		IPCA +	34	08/04/2	24/03				Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	SECURITIZADORA S.A	44981	CRI8L2	000	10000	%	1	1	022	/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22D08	BRHBSC	75000		IPCA +	34	08/04/2	24/03				Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	SECURITIZADORA S.A	45146	CRI8M0	00	7500	%	1	2	022	/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22D08	BRHBSC	75000		IPCA +	34	08/04/2	24/03				Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	SECURITIZADORA S.A	45162	CRI8N8	00	7500	%	1	3	022	/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22D08	BRHBSC	50000		IPCA +	34	08/04/2	24/03				Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	SECURITIZADORA S.A	95765		00	5000	%	1	4	022	/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22D08	BRHBSC	50000		IPCA +	34	08/04/2	24/03				Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	SECURITIZADORA S.A	97027		00	5000	%	1	5	022	/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22D09	BRHBSC	50000		IPCA +	34	08/04/2	24/03				Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	SECURITIZADORA S.A	02937		00	5000	%	1	6	022	/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22E121	BRHBSC	85000		CDI +	7	27/05/2	07/06				Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
RI	SECURITIZADORA S.A	1649	CRI8X7	000	85000	3,0000 %	7	1	022	/2027	HELBOR V	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22F113	BRHBSC	16800		IPCA +	3	23/06/2	25/06				Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
RI	SECURITIZADORA S.A	5958	CRI8Z2	000	16800	9,5000 %	3	1	022	/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22F116	BRHBSC	42000		IPCA +	3	23/06/2	25/06				Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
RI	SECURITIZADORA S.A	2246	CRI908	00	4200	%	3	2	022	/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22H17	BRHBSC	20000		IPCA +	14	ÚNICA	19/08/2	15/08			Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
RI	SECURITIZADORA S.A	37532	CRI9D7	000	20000	9,2000 %	14	ICA	022	/2034	CARANDA	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22H17	BRHBSC	11300		CDI +	15	ÚNICA	19/08/2	15/08			Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
RI	SECURITIZADORA S.A	37558	CRI9E5	000	11300	4,0000 %	15	ICA	022	/2034	CARANDA II	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22G11	BRHBSC	12000		CDI +	34	22/07/2	19/11				Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
RI	SECURITIZADORA S.A	66026	CRI9J4	000	12000	7,0000 %	1	7	022	/2024	INFINITA PARQUE	Inadimplente	
CRI	HABITASEC	22I156	BRHBSC	58420		IPCA +	16	23/09/2	22/09				Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	SECURITIZADORA S.A	0033	CRI9K2	000	58420	9,2500 %	16	1	022	/2032	BREAD 4	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22J026	BRHBSC	76125		IPCA +	6	05/10/2	24/10				Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
RI	SECURITIZADORA S.A	8287	CRI9L0	000	76125	8,5%	6	1	022	/2034	FRAGNANI III	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22J026	BRHBSC	55875		IPCA +	6	05/10/2	24/10				Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
RI	SECURITIZADORA S.A	8409	CRI9M8	000	55875	3,5%	6	2	022	/2034	FRAGNANI III	Adimplente	
CRI	HABITASEC	22J141	BRHBSC	16689		CDI +	18	31/10/2	23/10				Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	SECURITIZADORA S.A	1295	CRI9P1	000	16689	5,5000 %	18	1	022	/2026	BIT BARUERI	Adimplente	

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J141 1297	BRHBSC CRI9Q9	15322 000	15322	CDI + 5,5000 %	18	2	31/10/2 022	23/10 /2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J260 9554	BRHBSC CRI9R7	17750 000	17750	5,5%	18	3	31/10/2 022	31/10 /2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J141 1299	BRHBSC CRI9S5	17750 000	17750	CDI + 5,5000 %	18	4	31/10/2 022	31/10 /2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J141 1300	BRHBSC CRI9O4	13500 000	13500	CDI + 7,5000 %	1	2	28/10/2 022	18/07 /2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22L101 3767	BRHBSC CRI9U1	12000 0000	12000 0	CDI + 3,0000 %	22	1	09/12/2 022	29/11 /2028	HELBOR VALORA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23B043 2351	BRHBSC CRI9Z0	25000 000	25000	CDI + 7,0000 %	1	4	14/02/2 023	21/02 /2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23D12 45828	BRHBSC CRIA35	48652 000	48652	IPCA + 12,0000 %	1	3	12/04/2 023	15/05 /2026	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J094 7707	BRHBSC CRIA84	45000 00	4500	IPCA + 53,8000 %	1	8	01/10/2 020	25/09 /2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J094 7706	BRHBSC CRIA92	45000 00	4500	53,8%	1	9	01/10/2 020	25/09 /2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J094 7705	BRHBSC CRIAAS	45000 00	4500	IPCA + 5,3800 %	1	0	01/10/2 020	25/09 /2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	14I010 3933	CONTAX	45973 330,65	135	IPCA + 7,1215 %	1	8	19/09/2 014	31/12 /2099	CONTAX	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20E105 5012	BRHBSC CRI4W8	25000 000	25000	CDI + 8,5000 %	1	93	11/05/2 020	30/01 /2025	HABITASEC NEX CRI	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23H17 53231	BRHBSC CRIAB3	78500 00	7850	IPCA + 10,6800 %	30	1	23/08/2 023	21/11 /2030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23I206 6060	BRHBSC CRIAET	40000 000	40000	10%	33	ÚNICA	27/09/2 023	15/09 /2028	MSB TRIU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23J200 8462	BRHBSC CRIAHO	88770 00	8877	12%	31	ÚNICA	24/10/2 023	22/10 /2038	MIRANTE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K151 1855	BRHBSC CRIAIB	10000 0000	10000 0	CDI + 3,0000 %	40	ÚNICA	13/11/2 023	29/11 /2028	HELBOR (QUOTAS)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K226 0145	BRHBSC CRIAAL	10000 0000	10000 0	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	17/11/2 023	16/11 /2026	ECON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas

CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	23K251	BRHBSC	80000	12,8439		ÚN	24/11/2	26/11	HELBOR PRESIDENTE		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	S.A		1595	CRIAK4	000	80000	%	43	ICA	023	PRUDENTE	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	23K266		54000	11,0000			27/11/2	27/11			Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	S.A		4525		000	54000	%	41	1	023	MONTES CLAROS	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	24B181	BRHBSC	17469	12,0000		ÚN	15/02/2	21/01			Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
RI	S.A		2864	CRIA22	000	17469	%	29	ICA	024	ITAOBIM	Inadimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	24C158	BRHBSC	27265	CDI +			11/03/2	25/09			Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	S.A		2978	CRIB18	000	27265	2,0000 %	51	1	024	HELBOR QUOTAS	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	24C158	BRHBSC	20511				11/03/2	25/09			Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	S.A		3302	CRIB26	000	20511	CDI	51	2	024	HELBOR QUOTAS	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	24C158	BRHBSC	16489	16489	12,5908		11/03/2	25/09			Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	S.A		9518	CRIB34	8000	8	%	51	3	024	HELBOR QUOTAS	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	24C158	BRHBSC	37326				11/03/2	25/09			Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	S.A		6480	CRIB42	000	37326	7,704%	51	4	024	HELBOR QUOTAS	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	24C163	BRHBSC	60000		10,0000		15/03/2	26/04			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	S.A		0587	CRIB59	00	6000	%	1	3	024	MANHATTAN NY	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	24C163	BRHBSC	60000		13,0000		15/03/2	26/04			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	S.A		0594	CRIB67	00	6000	%	1	4	024	MANHATTAN NY	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	24D28	BRHBSC	95000		11,0000		12/04/2	15/04			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RI	S.A		58481	CRIBA3	000	95000	%	55	ICA	024	MSB	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	24E139	BRHBSC	60000				09/05/2	26/05			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
RI	S.A		4847	CRIBF2	000	60000	3,75%	52	ICA	024	CAIXA ECON	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	24H20	BRHBSC	60000				30/08/2	28/10			Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
RI	S.A		96783	CRIBQ9	000	60000	10%	63	ICA	024	PULVERIZADO PROJETOS RESIDENCIAIS	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	24I247	BRHBSC	10200	10283	CDI +		23/09/2	28/10			Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros
RI	S.A		7779	CRIBS5	0007,7	0	8,0000 %	70	ICA	024	ATIVOS RESIDENCIAIS DIVERSIFICADOS	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	CRA02	BRHBSC	50000		CDI +		06/11/2	07/11			Fiança
A	S.A		400ASY	CRA038	000	50000	5,5000 %	69	1	024	CULTURA	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	CRA02	BRHBSC	80000				06/11/2	07/11			Fiança
A	S.A		400ASZ	CRA046	00	8000	CDI	69	2	024	CULTURA	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	24K283	BRHBSC	15000		CDI +		27/11/2	28/11			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
RI	S.A		0257	CRIC09	000	15000	6,0000 %	75	1	024	UMÃ APENINOS	Adimplente	
CRI	HABITASEC	SECURITIZADORA	24L281	BRHBSC	10000	10000	CDI +		19/12/2	28/12			Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
RI	S.A		4870	CRIC74	0000	0	3,0000 %	79	ICA	024	HELBOR	Adimplente	

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23H44 98402	BRHBSC CRICD5	78500 00	7850	IPCA + 14,6800 %	30	2	23/08/2 023	21/11 /2030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25C384 6858	BRHBSC CRICE3	50000 000	50000	CDI + 3,0000 %	86	ÚNICA	18/03/2 025	27/02 /2030	HELBOR COTAS SPE 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25C564 1737	BRHBSC CRICJ2	25000 0000	25000 0	IPCA + 10,5000 %	80	1	28/03/2 025	26/03 /2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25E277 3908	BRHBSC CRICL8	47000 000	47000	IPCA + 9,5000 %	80	2	12/05/2 025	26/03 /2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25E278 3735	BRHBSC CRICK0	15000 000	15000	IPCA + 10,0000 %	80	3	12/05/2 025	26/03 /2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25H48 45788	BRHBSC CRICT1	12000 000	12000	9,5% IPCA + 10,0000 %	93	1	20/08/2 025	22/08 /2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25H48 46072	BRHBSC CRICU9	80000 00	8000	10,0000 %	93	2	21/08/2 025	22/08 /2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25I001 4441	BRHBSC CRICV7	60000 00	6000	IPCA + 9,5001 %	93	3	22/09/2 025	22/08 /2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25I001 4461	BRHBSC CRICW5	40000 00	4000	IPCA + 10,0001 %	93	4	23/09/2 025	20/08 /2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25J001 7001	BRHBSC CRICX3	60000 00	6000	IPCA + 9,5002 %	93	5	22/10/2 025	22/08 /2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25J001 7002	BRHBSC CRICY1	40000 00	4000	IPCA + 10,0002 %	93	6	23/10/2 025	22/08 /2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25I017 5369	BRHBSC CRID08	15000 000	15000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	02/09/2 025	29/08 /2028	MONTRECON 2 PULVERIZADO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25H50 89180	BRHBSC CRICZ8	50000 000	50000	10,5000 %	95	ÚNICA	29/08/2 025	29/09 /2031	LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS ESTOQUE DE IMÓVEIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25J465 6723	BRHBSC CRID57	11000 0000	11000 0	CDI + 3,0000 %	102	ÚNICA	23/10/2 025	22/10 /2030	RESIDENCIAIS PERFORMADOS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25J553 9575		15575 000	15575	IPCA + 16,2500 %	96	ÚNICA	30/10/2 025	30/10 /2028	ALAMEDA 75	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25K258 2347		82500 000	82500	9,5% IPCA + 10,5000 %	92	1	12/11/2 025	26/04 /2052	CREDIBLUE AQUISIÇÃO RESIDENCIAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A			22000 00	2200	IPCA + 10,5000 %	92	2	12/11/2 025	26/04 /2052	CREDIBLUE AQUISIÇÃO RESIDENCIAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A			25300000	25300	IPCA + 9,5000 %	92	3	12/11/2025	26/04/2052	CREDIBLUE AQUISIÇÃO RESIDENCIAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25K3094209	BRHBSC CRIDA9	7500000	7500	CDI + 6,0000 %	103	1	24/11/2025	27/08/2029	LAGO LOUISE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25K3164259	BRHBSC CRIDB7	7500000	7500	CDI + 6,0000 %	103	2	24/11/2025	28/08/2029	LAGO LOUISE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25K3177746	BRHBSC CRIDC5	7500000	7500	CDI + 6,0000 %	103	3	24/11/2025	29/08/2029	LAGO LOUISE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25K3148566	BRHBSC CRIDD3	7500000	7500	CDI + 6,0000 %	103	4	24/11/2025	30/08/2029	LAGO LOUISE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25K3165372	BRHBSC CRIDE1	4463000	4463	CDI + 6,0000 %	103	5	24/11/2025	31/08/2029	LAGO LOUISE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CK4NA-A8RXF-UXDDB-PXKDP

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Simone Santini (CPF ***.680.998-**))

Ana Carolina Briante Eiler (CPF ***.428.228-**))

Wesley Matos Uchoa (CPF ***.274.108-**))

Juliana Maria de Medeiros (CPF ***.893.308-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/CK4NA-A8RXF-UXDDB-PXKDP>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>