



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA
SÉRIE ÚNICA DA 119ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

28 de maio de 2026



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

I. HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430");

II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte", vêm, por este, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 119ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Prima Empreendimentos Inovadores S.A.* ("Termo de Securitização"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em letra inicial maiúscula, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural, e vice-versa. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou



documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

- “Agente de Medição”: Significa a **CTE – CENTRO DE TECNOLOGIA DE EDIFICAÇÕES E HOLDING LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Pascoal Pais, nº 525, andar 13, bairro Vila Cordeiro, CEP 04.581-060, inscrita no CNPJ sob o nº 64.030.638/0001-58;
- “Agente de Monitoramento”: Significa a **AXIS SERVICOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 28.817.932/0001-40;
- “Agente Fiduciário”: Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
- “Alienação Fiduciária de Imóvel”: Significa, quando em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel Salvador e a Alienação Fiduciária de Imóvel Entre-Rios, a partir das datas das suas respectivas constituições;
- “Alienação Fiduciária de Imóvel Entre-Rios”: Significa a alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente Entre-Rios, a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Entre-Rios;
- “Alienação Fiduciária de Imóvel Salvador”: Significa a alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente Salvador, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Salvador;
- “Amortização Extraordinária Compulsória”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;
- “ANBIMA”: Significa a **ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;



- "Anúncio de Encerramento": Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;
- "Anúncio de Início": Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;
- "Assembleia Especial de Investidores dos CRI" ou "Assembleia": Significa a Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
- "Auditor Independente do Patrimônio Separado": Significa a **MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI AUDITORES**, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- "B3": Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
- "Banco Liquidante": Significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
- "Boletins de Subscrição": Significa os boletins de subscrição dos CRI que venham a ser formalizados por Investidores para formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI, dispensada a sua celebração por Investidores Profissionais que realizem a integralização total dos CRI por eles



subscritos à vista, respeitados os termos deste Termo de Securitização;

“CCI”: Significa a(s) cédula(s) de crédito imobiliário integral(is), sem garantia real, sob a forma escritural, emitida(s) pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;

“Cessão Fiduciária”: Significa a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

“CETIP21”: Significa o módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“CNPJ”: Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

“CPF”: Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;

“Código ANBIMA”: Significa o Código de Ofertas Públicas ANBIMA;

“Código Civil”: Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

“Código de Processo Civil”: Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;

“Código Tributário Nacional”: Significa a Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966;

“Compromisso(s) de Investimento”: Significa o Compromisso de Investimento a ser celebrado pelos Investidores dos CRI, nos termos do parágrafo 2º do artigo 18 da Resolução CVM 60. Trata-se dos compromissos de investimento para integralização dos CRI, os quais serão vinculantes em relação a seus respectivos assinantes e regularão os termos e condições para a integralização dos CRI, sendo suas formalizações dispensadas tão somente no caso de integralização total dos CRI subscritos no ato da subscrição. Os Compromissos de Investimento deverão refletir integralmente as condições de integralização dos CRI previstas neste Termo de Securitização;



“Condições Precedentes
Primeira Liberação”:

Significa as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra a primeira liberação de recursos à Devedora:

- a) Perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária Entre-Rios (conforme abaixo definido);
- b) Apresentação da Promessa de Compra e Venda do Imóvel Entre-Rios assinada;
- c) Protocolo para arquivamento na JUCEB das Aprovações Societárias (conforme definido no Termo de Emissão) necessária para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, bem como para a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- d) Protocolo para registro do Termo de Emissão (conforme abaixo definido) perante o RTD Competente (conforme definido no Termo de Emissão);
- e) Protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) perante o RTD Competente (conforme definido no Termo de Emissão);
- f) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Salvador (conforme abaixo definido) perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- g) Contratação ou aprovação de contratação pela Devedora, conforme aplicável, de todos os prestadores de serviço necessários para a realização da Emissão, incluindo, Agente de Medição e Agente de Monitoramento previamente aprovado entre as Partes, a assessoria jurídica, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Securitizadora, dentre outros necessários à Emissão;



- h) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, de forma justificada, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação de Securitização;
- i) Recebimento pela Securitizadora da *Legal Opinion* elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação de Securitização, atestando, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a 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, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação de Securitização;
- j) A emissão, subscrição e integralização dos CRI em montante no mínimo equivalente ao valor da Primeira Liberação;
- k) Registro deste Termo de Securitização perante a B3, inexistindo quaisquer imposições e/ou exigências por parte da B3 de tal ordem que dificultem ou tornem impossível a realização da Emissão e/ou da Oferta;
- l) Registro automático da Oferta junto à CVM; e
- m) A não ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado, cuja comprovação será dada mediante a declaração de veracidade assinada pela Devedora e Fiador, nos termos do Anexo V ao Termo de Emissão.

“Condições Precedentes”

Significa as condições abaixo descritas, as quais deverão ser



Liberações Subsequentes”: atendidas, de forma cumulativa, para que ocorram as liberações de recursos subsequentes à Devedora:

(i) Atendimento às Condições Precedentes Primeira Liberação;

(ii) Arquivamento na JUCEB das Aprovações Societárias necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, bem como para a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

(iii) Comprovação de que os recursos retidos no Fundo de Reserva perfazem, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido);

(iv) Comprovação de que os recursos retidos no Fundo de Despesas perfazem, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido);

(v) Registro do Termo de Emissão perante o RTD Competente (conforme definido no Termo de Emissão);

(vi) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) perante o RTD Competente (conforme definido no Termo de Emissão);

(vii) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Salvador (conforme abaixo definido) perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

(viii) Exclusivamente para a segunda liberação de recursos, apresentação do comprovante de pagamento do sinal previsto na Promessa de Compra e Venda do Imóvel Entre-Rios;

(ix) Conforme verificado no último Relatório de Medição, não ocorrência de um atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo superior a 10 p.p (dez pontos percentuais), comparativamente ao Cronograma de Obras, com exceção das hipóteses de caso fortuito ou força maior, sendo certo que o referido atraso deverá ser comunicado pela Devedora ao Agente de Medição e à Securitizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência;



(x) A integralização de CRI em montante no mínimo equivalente ao valor de cada liberação; e

(xi) Envio de declaração emitida pela Devedora e pelo Fiador à Securitizadora na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão.

"Conta Centralizadora": Significa a conta corrente nº 42890-9, agência 7307 do Itaú Unibanco S.A., conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora;

"Conta de Liquidação": Significa a conta corrente nº 42891-7, agência 7307, junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, destinada exclusivamente à liquidação financeira: **(i)** das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e **(ii)** dos pagamentos dos Investidores dos CRI por meio da B3;

"Conta de Livre Movimentação": Significa a conta corrente nº 38202-4, agência 3214, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora;

"Conta Vinculada": Significa a conta corrente nº 1222448-0, agência 0001, mantida junto à **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, na qualidade de banco depositário ("Banco Depositário"), de titularidade do Fiador e de movimentação exclusiva da Securitizadora;

"Contador do Patrimônio Separado": Significa o contador contratado pela Securitizadora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Entre-Rios": Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, substancialmente nos termos da minuta modelo constante no Anexo VIII ao Instrumento de Dívida;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Salvador": Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre o Fiador, na qualidade de terceiro fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de



interveniente anuente;

“Contrato de Cessão Fiduciária”:

Significa o *“Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado nesta data entre o Fiador, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora;

“Contrato de Conta Vinculada”:

Significa o *“Contrato de Prestação de Abertura de Conta, Depositária de Recursos e Outras Avenças nº 3858828”* celebrado entre o Fiador, a Securitizadora e o Banco Depositário, com interveniência da Devedora;

“Contrato de Monitoramento”:

Significa o *“Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Monitoramento de Direitos Creditórios”*, a ser celebrado entre o Fiador, o Agente de Monitoramento, a Securitizadora e a Devedora ;

“Contratos de Alienação Fiduciária”:

Significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Salvador e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Entre-Rios, a partir das datas das suas respectivas celebrações;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:

Significa determinados direitos creditórios de titularidade do Fiador, decorrentes da comercialização futura das Futuras Unidades;

“Créditos Imobiliários”:

Significa os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais representados pela(s) CCI, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais, acrescido dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;



- “CRI”:
Significa os certificados de recebíveis imobiliários objeto desta Emissão, com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos deste Termo de Securitização;
- “CRI em Circulação”:
Significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora e/ou pelo Fiador, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;
- “Cronograma Indicativo”:
Significa o cronograma indicativo da Destinação dos Recursos a ser cumprida pela Devedora, previsto na Tabela 2 do Anexo VI a este Termo;
- “CMN”:
Significa o Conselho Monetário Nacional;
- “CVM”:
Significa a **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;
- “Data de Integralização”:
Significa cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI ou no prazo estipulado em cada Compromisso de Investimento, de acordo com os procedimentos da B3;
- “Data de Emissão”:
Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (l) deste Termo de Securitização;
- “Data de Pagamento” ou “Data de Aniversário”:
Significa cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
- “Data de Vencimento Final”:
Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (n) deste Termo de Securitização;
- “Data de Verificação”:
Significa o dia 16 (dezesesseis) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente;



- “Destinação dos Recursos” ou “Destinação Futura”: Significa a destinação, por sociedade de propósito específico controlada pela Devedora (“Sociedade Destinação”), dos recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, considerando a exclusão daqueles descritos na Cláusula 5.3 do Termo de Emissão (“Recursos Líquidos”), a qual será para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à aquisição, construção, reforma e/ou manutenção do(s) Empreendimento(s) Alvo, conforme Cronograma Indicativo;
- “Devedora”: Significa a **PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.**, sociedade por ações, com sede no estado da Bahia, na cidade de Salvador, na Rua Waldemar Falcão, nº 819, Edifício Prima, Salas 101, 201, 301, Lojas nº 1, 2, 3, bairro Candéal, CEP 40.296-710, inscrita no CNPJ sob o nº 07.713.194/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29300028096;
- “Dia(s) Útil(eis)”: Significa **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo e/ou na cidade de Salvador, estado da Bahia, e que não seja sábado ou domingo;
- “Distribuidora”: Significa a Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 160;
- “Documento de Aceitação”: Significa os documentos de aceitação da Oferta para cada um dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 160, dispensados para os Investidores Profissionais que realizem a integralização total dos CRI por eles subscritos à vista, respeitados os termos deste Termo de Securitização;
- “Documentos da Operação”: Significa os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Instrumento de Dívida; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, a partir da data de suas respectivas celebrações; (v) o Contrato de Monitoramento; (vi) o Contrato de Conta Vinculada; (vii) este Termo de



Securitização; (viii) o Anúncio de Início; (ix) o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aditamento aos documentos retromencionados e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

- “Emissão”:
Significa a presente emissão dos CRI pela Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários;
- “Empreendimento Alvo”:
Significa o empreendimento imobiliário descrito no Anexo VI a este Termo;
- “Encargos Moratórios”:
Significa que, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração das Notas Comerciais e/ou do resgate e/ou da Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, desde a data do descumprimento, ficarão sujeitos, além da Remuneração das Notas Comerciais, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor inadimplido;
- “Escritura de Emissão de CCI”:
Significa o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, celebrado, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitirá a(s) CCI;
- “Escriturador”:
Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;
- “Excedente Fundo de Reserva”:
Significa o montante do Fundo de Reserva fique superior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, desde que tal excedente seja equivalente ou superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
- “Fiador”:
Significa a **CJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede no estado da Bahia, na cidade de



Salvador, Rua Waldemar Falcão, nº 819, Edifício Prima, Sala 101, bairro Candéal, CEP 40.296-710, inscrita no CNPJ sob o nº 47.334.604/0001-38, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205365617;

“Fiança”:

Significa a fiança prestada pelo Fiador no âmbito do Instrumento de Dívida, segundo a qual se comprometeu como fiador e principal pagador, pelo fiel e exato cumprimento das Obrigações Garantidas de forma irrevogável e irretroatável, renunciando, neste ato, expressamente aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 827, 829, parágrafo único, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil, responsabilizando-se, solidariamente com a Devedora, pelo fiel e exato cumprimento de todas as Obrigações Garantidas ;

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

“Futuras Unidades”:

Significa as seguintes unidades do Empreendimento Alvo, todas acompanhadas das respectivas vagas de garagem e depósitos, ainda sem matrículas individualizadas:

Empreendimento Alvo	Unidade
Torre Fiori	201
Torre Fiori	402
Torre Fiori	502
Torre Fiori	504
Torre Fiori	701
Torre Fiori	703
Torre Fiori	802
Torre Fiori	902
Torre Fiori	1001
Torre Fiori	1003
Torre Fiori	1101
Torre Fiori	1103
Torre Fiori	1302



Torre Fiori	1401
Torre Fiori	1404
Torre Fiori	1502
Torre Fiori	1504
Torre Fiori	1601
Torre Fiori	1602
Torre Fiori	1702
Torre Fiori	1703
Torre Fiori	1902
Torre Fiori	1903
Torre Fiori	1904
Torre Fiori	2001

"Garantias":

Significa, quando denominados em conjunto, a Fiança, a Cessão Fiduciária, as Alienações Fiduciárias de Imóvel, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

"Hipóteses de Vencimento Antecipado":

Significa os eventos previstos abaixo, diante dos quais a Securitizadora deverá convocar, em até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, observados os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Investidores, visando a deliberar sobre a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais:

(a) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelo Fiador, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis contados do inadimplemento;

(b) falta de cumprimento, pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado em 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação a ser encaminhada pela Securitizadora à Devedora acerca do referido descumprimento;

(c) **(i)** decretação de falência da Devedora e/ou do Fiador; **(ii)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou do Fiador; **(iii)** pedido de falência da Devedora e/ou do Fiador formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(iv)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou do Fiador, independentemente do deferimento do respectivo



pedido; **(v)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou do Fiador; ou **(vi)** pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize procedimento que demonstre o estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, da Devedora ou do Fiador;

(d) caso a Devedora não realize a Destinação Futura, nos termos previstos na Cláusula 3.1 do Termo de Emissão, até a data de vencimento final dos CRI;

(e) caso a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários como um todo originários desta Emissão seja questionada judicialmente pela própria Devedora e/ou por quaisquer de suas Partes Relacionadas;

(f) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia;

(g) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia como um todo, conforme declarado por meio de decisão judicial em relação à qual não tenha sido obtido efeito suspensivo dentro do prazo legal, exceto se, com relação aos Contratos de Garantia e às obrigações correlatas, tenham sido observados os prazos e procedimentos de reforço e substituição indicados em cada um, conforme aplicável;

(h) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade de quaisquer das obrigações da Devedora oriundas do Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, conforme declarado por meio de decisão judicial em relação à qual não tenha sido obtido



efeito suspensivo dentro do prazo legal, desde que tal descumprimento ocasione um Efeito Adverso Relevante;

(i) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações, ou ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, desde que, em todos os casos retromencionados, tal cisão, fusão, incorporação de sociedades ou ações e/ou reorganização societária implique em alteração da composição societária da Devedora em, no mínimo, 30% (trinta por cento) do seu capital social, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia;

(j) caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle societário da Devedora e/ou do Fiador, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora e/ou do Fiador, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia;

(k) alteração do objeto social da Devedora e/ou do Fiador, conforme disposto em seu respectivo estatuto e contrato social vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas;

(l) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora, que afete de forma relevante e adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, exceto por aquelas **(i)** que estejam em processo tempestivo de regularização que garanta a continuidade das atividades aplicáveis até a efetiva regularização; ou **(ii)** para as quais haja provimento administrativo ou jurisdicional que garanta a continuidade das atividades aplicáveis até a efetiva regularização;

(m) decretação do vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Devedora e/ou pelo Fiador perante terceiros, em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), calculado individualmente para a Devedora e para o Fiador ("Valor de Corte");



(n) protestos de títulos contra a Devedora e/ou o Fiador, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse o Valor de Corte, exceto se **(i)** o protesto for sanado, cancelado ou sustado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da ciência da Devedora e/ou do Fiador sobre o fato; ou **(ii)** se a Devedora e/ou o Fiador comprovarem à Securitizadora que tal protesto é ilegítimo e sem fundamentação legal mediante obtenção de medida judicial com efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da sua ciência sobre o fato;

(o) descumprimento, pela Devedora e/ou pelo Fiador, de qualquer decisão arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou o Fiador, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior ao Valor de Corte;

(p) redução do capital social da Devedora, exceto se realizado para a absorção de prejuízos, nos termos da Lei das Sociedade por Ações;

(q) pagamento, pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto pelo pagamento (i) dos dividendos obrigatórios por lei; e (ii) dos juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios;

(r) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de entidade governamental competente que resulte na perda, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, exceto pelas desapropriações de imóveis relacionadas à construção da Rodovia BA 774, no município de Esplanada, na Bahia;

(s) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelo Fiador, por suas controladas, bem como pelos respectivos administradores, empregados ou procuradores, agindo em seu nome, seu benefício e sob ordem direta ("Representantes"), conforme



verificado por meio de decisão judicial condenatória em relação à qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, das Leis Anticorrupção;

(t) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelo Fiador, conforme verificado por meio de decisão judicial condenatória em relação à qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, de **(i)** dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e/ou **(ii)** qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à escravidão (em conjunto, os itens "i" e "ii" acima, a "Legislação Socioambiental"), desde que tal descumprimento ocasione um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido) na Devedora e/ou no Fiador, sendo certo que tal qualificadora não será aplicável aos Temas Sensíveis (conforme abaixo definido). Para os fins deste instrumento, "Efeito Adverso Relevante" significa qualquer evento ou situação que cause **(1)** efeito material adverso nas condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Devedora e/ou do Fiador; e/ou **(2)** qualquer impacto adverso e material na capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo Fiador perante a Securitizadora e os titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação;

(u) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelo Fiador, conforme verificado por meio de decisão judicial condenatória em relação à qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, de dispositivos da Legislação Socioambiental no que tange às normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à escravidão (em conjunto, os "Temas Sensíveis");



(v) caso revelem-se falsas, incorretas, incompletas, inconsistentes, enganosas ou omissas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelo Fiador nos Documentos da Operação na data em que foram prestadas, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do conhecimento da Devedora e/ou do Fiador sobre o fato, desde que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(w) caso, na primeira Data de Medição de cada semestre, seja apurado pelo Agente de Medição, no Relatório de Medição, atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo superior a 10 p.p (dez pontos percentuais), comparativamente ao Cronograma de Obras;

(x) não observância, pela Devedora, do índice financeiro a ser calculado pela Securitizadora, anualmente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento das demonstrações financeiras individuais auditadas da Devedora: a razão entre a Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido da Devedora deverá ser, a todo momento, inferior a 1,10 (um inteiro e dez centésimos) ("Índice Financeiro"), excluindo-se do conceito de Dívida: (i) dívidas subordinadas junto a acionistas e partes relacionadas; (ii) AFACs (adiantamento para futuro aumento de capital); (iii) passivos fiscais diferidos; (iv) obrigações condicionadas de aquisição de participação societária.

<u>"Imóvel Alienado Fiduciariamente Entre-Rios":</u>	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 3.495 do Cartório de Registro de Imóveis de Entre Rios/BA;
<u>"Imóvel Alienado Fiduciariamente Salvador":</u>	Significa 6,7424% do imóvel objeto da matrícula nº 93.157 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA, equivalente às Futuras Unidades;
<u>"Imóveis Alienados Fiduciariamente":</u>	Significa, quando denominados em conjunto, o Imóvel Alienado Fiduciariamente Salvador e o Imóvel Alienado Fiduciariamente Entre-Rios;
<u>"Instituição Custodiante":</u>	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;



<u>"Instrumento de Dívida"</u> ou <u>"Termo de Emissão"</u> :	Significa o <i>"Instrumento Particular da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas Série Única, para Colocação Privada, da Prima Empreendimentos Inovadores S.A."</i> , celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e o Fiador, na qualidade de fiador, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais;
<u>"Integralização"</u> :	Significa cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;
<u>"Investidores"</u> ou <u>"Investidores dos CRI"</u> :	Significa os detentores dos CRI;
<u>"Investidores Profissionais"</u> :	Significa a expressão definida nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30;
<u>"Investidores Qualificados"</u> :	Significa a expressão definida nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30;
<u>"Investimentos Permitidos"</u> :	Significa investimentos de renda fixa, de liquidez diária e risco baixo do Itaú Unibanco S.A., bem como operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais;
<u>"IPCA/IBGE"</u> :	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"JUCEB"</u> :	Significa a Junta Comercial do Estado da Bahia;
<u>"JUCESP"</u> :	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>"Juros Remuneratórios"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3 do Termo de Securitização;
<u>"Lei nº 6.404/76"</u> ou <u>"Lei das Sociedades por Ações"</u> :	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
<u>"Lei nº 10.931/04"</u> :	Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004;



“Leis Anticorrupção”:

Significa as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, , na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e no *UK Bribery Act 2010 (UKBA)*, conforme aplicável;

“MDA”:

Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;

“Mês de Apuração”:

Significa o mês da Data de Verificação;

“Mês de Competência”:

Significa o mês imediatamente anterior ao mês da Data de Verificação;

“MP 2.200-2”:

Significa a Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;

“Notas Comerciais”:

Significa as 37.000 (trinta e sete mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas em série única, da 2ª (segunda) emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data de sua emissão, totalizando o valor total de emissão de R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais), na data de sua emissão, nos termos e condições do Instrumento de Dívida;

“Obrigações Garantidas”:

Significa o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e/ou pelo Fiador nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o



pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a Remuneração das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, encargos moratórios das Notas Comerciais, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos Titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

“Oferta” ou “Oferta Pública”: Significa que os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Distribuidora, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“Ordem de Pagamentos”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Décima Quinta do Termo de Securitização;

“Patrimônio Separado”: Significa o patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, pela Conta Centralizadora, pela Conta de Liquidação e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à



amortização e ao pagamento da Remuneração dos CRI e ao pagamento dos custos de administração, honorários advocatícios, contraprestação para os serviços de terceiros e quaisquer pagamentos decorrentes da Operação de Securitização, assim como de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização e na regulamentação aplicável; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estiverem vinculados;

“Prazo de Colocação”:

Significa que a distribuição e subscrição dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início;

“Preço de Integralização”:

Significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, conforme aplicável, até a Data de Integralização efetiva;

“Prêmio”:

Significa o prêmio de 2,00% (dois por cento) multiplicado pelo somatório do (i) Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais ou do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, conforme o caso; e (ii) da Remuneração incidente sobre o item “i”, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

“Regime Fiduciário”:

Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, sobre a Conta Centralizadora, sobre a Conta de Liquidação e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;



<u>"Relatório de Medição"</u> :	Significa o relatório que será disponibilizado pelo Agente de Medição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, de medição do avanço das obras do Empreendimento Alvo, que deve conter informações a respeito da evolução físico-financeira do Empreendimento Alvo e a sua comparação com o cronograma físico-financeiro do Empreendimento Alvo, constante no Anexo VII ao Instrumento de Dívida, que será emitido mensalmente, enquanto ainda houver CRI a serem integralizados, e trimestralmente, após a integralização da totalidade dos CRI;
<u>"Relatório de Monitoramento"</u> :	Significa o relatório que será disponibilizado pelo Agente de Monitoramento até o 15 (quinze) de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário e à Devedora, contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o histórico da auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente e a adimplência dos Contratos Imobiliários;
<u>"Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA"</u> :	Significa as <i>"Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas"</i> , de 24 de março de 2025;
<u>"Resgate Antecipado"</u> ou <u>"Resgate Antecipado Total"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sexta deste Termo;
<u>"Resolução CMN nº 5.118"</u> :	Significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024;
<u>"Resolução CVM nº 17"</u>	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;
<u>"Resolução CVM nº 30"</u> :	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
<u>"Resolução CVM nº 60"</u> :	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
<u>"Resolução CVM nº 81"</u> :	Significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
<u>"Resolução CVM nº 160"</u>	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;
<u>"Resolução CVM nº 194"</u> :	Significa a Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023;



<u>“Securitizadora”</u> ou <u>“Emissora”</u> :	Significa a Securitizadora, qualificada no preâmbulo;
<u>“Sobretaxa”</u> :	Significa 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
<u>“SRE”</u> :	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;
<u>“Taxa DI”</u> :	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br);
<u>“Termo de Securitização”</u> ou <u>“Termo”</u> :	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</u> :	Significa o montante de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), a ser retido, pela Securitizadora, quando da Primeira Integralização, para a composição do Fundo de Despesas;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Reserva”</u> :	Significa o montante equivalente a 2 (duas) parcelas de Juros Remuneratórios imediatamente subsequente dos CRI já integralizados, a ser retido, pela Securitizadora, quando da Primeira Integralização, para a composição do Fundo de Reserva;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u> :	Significa o montante correspondente, no mínimo, a 6 (seis) meses de despesas recorrentes da Emissão, a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Despesas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</u> :	Significa o montante correspondente, no mínimo, 2 (duas) parcelas de Juros Remuneratórios imediatamente subsequente dos CRI já integralizados, a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Reserva até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste



Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas na forma da autorização no Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 24 de abril de 2024, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º 193.783/24-1.

2.2. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, aos CRI, conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.3. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, de sua titularidade.

2.3.1. Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, por meio dos quais a Emissora institui o Regime Fiduciário, serão registrados na B3, pela Emissora, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

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

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, as Garantias, a Conta de Liquidação e a Conta Centralizadora:



- (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização;
- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação da Securitizadora, em nenhuma hipótese, exceto pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados;
- (v) não serão passíveis de constituição de garantias e não poderão ser executados por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

2.6. Forma de Aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo que, conforme previsto no Instrumento de Dívida, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED), PIX ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

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

2.7.1. Conforme estipulado na Escritura de Emissão de CCI, 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 com



o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.

2.7.2. Registro da(s) CCI: A CCI será registrada para negociação na B3 ou em qualquer outro sistema de registro e liquidação de ativos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM que venha a ser contratado pela Devedora (“Sistema de Negociação”). Toda e qualquer cessão ou alienação da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio de tal Sistema de Negociação. A cessão da CCI implica automática transmissão dos direitos e obrigações delas decorrentes ao cessionário da CCI, bem como de quaisquer acessórios, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e em lei, conforme aplicável. Após o registro da CCI no Sistema de Negociação, a Instituição Custodiante efetuará o depósito da CCI na conta de titularidade da Emissora na B3, ou em conta de terceiro por ela indicada, caso já tenha ocorrido a cessão da CCI.

2.8. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

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

- (a) **Emissão:** 119ª (centésima décima nona);
- (b) **Série:** Única;
- (c) **Quantidade de CRI:** 37.000 (trinta e sete mil);
- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais), na Data de Emissão;
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal



Unitário dos CRI, conforme aplicável, não será atualizado monetariamente;

(g) Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da Sobretaxa, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula Quinta deste Termo;

(h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(j) Regime Fiduciário: sim;

(k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(l) Data de Emissão: 28 de maio de 2026 ("Data de Emissão");

(m) Local de Emissão: São Paulo/SP;

(n) Prazo de vencimento dos CRI: 1.642 (mil, seiscentos e quarenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de novembro de 2030 ("Data de Vencimento Final" ou "Data de Vencimento");

(o) Garantias: não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: a Fiança, a Cessão Fiduciária, as Alienações Fiduciárias de Imóvel, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

(p) Coobrigação da Emissora: não há;

(q) Carência: conforme indicado no Anexo II a este Termo;



(r) Forma de Comprovação de Titularidade: serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Investidor dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

(s) Subordinação: não há;

(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;

(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;

(v) Encargos Moratórios: ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou da Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, desde a data do descumprimento, ficarão sujeitos, além da Remuneração, aos Encargos Moratórios;

(w) Forma: nominativa e escritural;

(x) Classificação de Risco: não há;

(y) Classificação dos CRI: conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:**

Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria do Empreendimento Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Segmento. O Empreendimento Alvo enquadra-se no segmento "Apartamentos ou casas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.



Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

(z) Título Classificado como “Verde”, “Social” ou “Sustentável”: Não;

(aa) Local de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; e

(bb) Código ISIN: BRHBSCCRIEJ8.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Distribuidora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a), e do artigo 43 da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços de colocação.

3.3.1. A Oferta dos CRI será realizada sob o regime de registro automático, sem a análise prévia da CVM e/ou da ANBIMA.

3.4. Início e Período de Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 59, inciso “II”, da Resolução CVM nº 160, o período de distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início nas páginas de rede mundial de computadores da Distribuidora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

3.4.1. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.4.2. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Securitizadora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à



negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.5. Plano de Distribuição: A Oferta será conduzida pela Securitizadora conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores dos CRI acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI objeto da Oferta por qualquer número de Investidores.

3.5.1. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Securitizadora realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores dos CRI seja equitativo.

3.5.2. A Securitizadora deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

3.5.3. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

3.5.4. Restrições à Negociação dos CRI. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 43-A, da Resolução CVM 60.

3.5.5. Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI ("Investimento Mínimo").

3.6. Aceitação da Oferta. Os Investidores deverão formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI mediante a formalização de Documento de Aceitação, observado que, em se tratando de Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160, a formalização será dispensada por Investidores Profissionais que realizem a integralização total dos CRI por eles subscritos à vista, respeitados os termos deste Termo de Securitização.

3.7. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM nº 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais em mercados organizados de valores mobiliários a qualquer tempo,



sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada a Investidores Qualificados, em virtude do disposto no artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, nem ao público investidor em geral, conforme indicado no artigo 2º, Inciso XXI da Resolução CVM 160, em virtude do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

3.9. Encerramento da Distribuição dos CRI: O encerramento da Oferta dos CRI ocorrerá com a subscrição da totalidade dos CRI ou por decurso do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 e nas demais normas emitidas pela CVM. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Securitizadora verifique o encerramento da Oferta, deverá realizar o Anúncio de Encerramento da Oferta, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O Anúncio de Encerramento da Oferta deverá ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM nº 160.

3.9.1. Os CRI permanecerão em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos sem exercício de qualquer modalidade de garantia firme.

3.10. Distribuição Parcial: Não será permitida a distribuição parcial dos CRI. Tendo em vista a impossibilidade de distribuição parcial dos CRI, caso não seja subscrita a totalidade dos CRI dentro do Prazo de Colocação, todos os CRI serão cancelados pela Securitizadora, observado o disposto neste Termo de Securitização e, conseqüentemente, as Notas Comerciais correspondentes serão canceladas pela Devedora, observado o disposto no Termo de Emissão.

3.11. Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

3.12. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30 e da Resolução CVM nº 160.

3.12.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

3.13. Formador de Mercado: Nos termos Código ANBIMA, a Securitizadora recomendou formalmente à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI.



Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

3.14. Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta a mercado é irrevogável, mas pode estar sujeita a condições previamente indicadas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta do ofertante ou de pessoas a ela vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

3.14.1. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM nº 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) a Distribuidora deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.14.2. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Distribuidora até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.14.3. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimento serão canceladas e a Distribuidora comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o



Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

3.15. Declarações: Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante.

3.16. Destinação dos recursos: A Destinação de Recursos, de acordo com o Cronograma Indicativo.

3.16.1. Os Recursos Líquidos referentes à Destinação Futura deverão ser transferidos pela Devedora à Sociedade Destinação por meio de: (i) aumento de capital da Sociedade Destinação; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC da Sociedade Destinação; (iii) mútuos; e/ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

3.16.2. Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, semestralmente, até 15 (quinze) dias após o término dos meses de junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura, nos termos do Anexo III ao Instrumento de Dívida, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período ("Relatório"), juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme abaixo definido). O primeiro Relatório deverá ser enviado até 15 (quinze) de janeiro de 2027.

3.16.3. Para fins deste Termo, entende-se como "Documentos de Destinação": conforme aplicável, relatório de medição de obras emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de pagamento/transferência, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas fiscais e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "XML", e demais documentos comprobatórios que a Devedora, a Sociedade Destinação e o Agente Fiduciário julgarem necessários para acompanhamento da Destinação Futura.

3.16.4. No caso da Cláusula 3.16.2 acima, serão considerados "Documentos de Destinação", também, cópia dos documentos societários relativos às transferências de recursos da Devedora à Sociedade Destinação que comprovem o aumento de capital da Sociedade Destinação, o adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC da Sociedade Destinação, mútuos e/ou qualquer outra forma permitida em lei, incluindo, mas não se limitando a extratos das transferências dos recursos e atos e demonstrativos contábeis.

3.17. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação Futura. O Agente Fiduciário envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder



com a verificação da Destinação Futura e na forma do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura 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.

3.18. O Anexo VI descreve a Destinação dos Recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

3.19. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os Recursos Líquidos exclusivamente conforme esta Cláusula Terceira.

3.20. A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Investidores dos CRI, a Securitizadora 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 Líquidos de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Terceira, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Investidores dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

3.21. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura não implicará a configuração de uma Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão, inicialmente provisionado para destinação ao Empreendimento Alvo. Adicionalmente, a verificação da observância do Cronograma Indicativo e da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo e da Destinação Futura para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.22. Procedimento de Verificação. Em relação aos Recursos Líquidos que serão objeto de Destinação de Recursos, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Destinação de Recursos e atualização do cumprimento do Cronograma Indicativo.

3.23. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para



acompanhamento da Destinação dos Recursos.

3.24. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Empreendimento(s) Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

3.25. Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Devedora não foram objeto de fraude ou adulteração.

3.26. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação Futura aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

3.27. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida neste Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à Destinação dos Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação de Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos Recursos Líquidos seja comprovada.

3.28. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/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 do mencionado no relatório mencionado acima.

3.29. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação Futura que comprovem a utilização dos Recursos Líquidos.

3.30. A Devedora declarou no Instrumento de Dívida que o(s) Empreendimento(s) Alvo já recebeu, até a presente data, recursos oriundos de captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora ou de sociedades integrantes de seu grupo econômico, conforme discriminado no Anexo VI a este Termo. No entanto, as despesas a serem arcadas com os Recursos Líquidos não foram



e não serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora ou de sociedades integrantes de seu grupo econômico.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição pelo(s) Investidor(es) e/ou por meio da assinatura de Compromisso(s) de Investimento, os quais serão vinculantes em relação a seus respectivos assinantes e regularão os termos e condições para a integralização dos CRI, sendo suas formalizações dispensadas tão somente no caso de integralização total dos CRI subscritos no ato da subscrição.

4.1.1. Os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando que:

- (a)** está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (b)** efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora, da Devedora e do Feador;
- (c)** optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI, à Emissora, à Devedora e ao Feador, conforme o caso e aplicável, incluindo, sem limitação, este Termo de Securitização;
- (d)** está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, observados os requisitos constantes na Resolução CVM nº 60, conforme elucidado pelo item 23 da Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE; e
- (e)** é Investidor Profissional, nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30.

4.1.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição e no respectivo Compromisso de Investimento, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, sendo certo que, na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição poderá servir como Compromisso de Investimento, para os fins do artigo 18, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora. Nesse sentido, tais Boletins de Subscrição serão vinculantes em relação a seus respectivos assinantes e regularão os termos e condições para a integralização dos CRI.

4.1.2.1. Na hipótese de integralização a prazo, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Investidores que tenham subscrito CRI para que realizem a integralização dos



respectivos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da correspondência eletrônica.

4.1.2 Os CRI não poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio.

4.1.3 Em Compromisso de Investimento restou acordado que:

(i) 8.183 (oito mil, cento e oitenta e três) CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização aplicável; e

(ii) 28.817 (vinte e oito mil, oitocentos e dezessete) CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização aplicável, a prazo, conforme a disponibilidade de recursos do Investidor, mediante solicitação prévia da Devedora à Securitizadora, com cópia para o Investidor, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da data pretendida para integralização, informando o montante e a quantidade de CRI que a Devedora gostaria que seja integralizado, bem como a data da integralização pretendida ("Notificação para a Integralização").

4.1.4 O Investidor deverá, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento da Notificação para a Integralização, confirmar à Devedora e à Emissora o recebimento da solicitação, seu interesse em realizar a integralização e a confirmação quanto à data da integralização e quantidade de CRI a ser integralizado.

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

4.2. Valor Total da Emissão das Notas Comerciais: O valor a ser integralizado pela subscrição da totalidade das Notas Comerciais, observados os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Dívida, corresponderá ao Valor Total da Emissão, acrescido da Remuneração aplicável, calculado de acordo com este Termo de Securitização.

4.3. Retenções e Descontos do Primeiro Desembolso: A liberação do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais à Devedora será realizada nos termos do Instrumento de Dívida, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverão ser retidos e/ou descontados, conforme o caso, na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, os valores a seguir descritos:

(i) o valor de R\$ 434.329,53 (quatrocentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e nove reais e cinquenta e três centavos), equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*) da Operação de Securitização, indicadas no Anexo VII a este Termo de Securitização ("Despesas Iniciais");

(ii) o Valor Inicial do Fundo de Despesas; e



(iii) o Valor Inicial do Fundo de Reserva.

4.3.1. O Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverão ser recompostos prioritariamente, por meio dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das integralizações dos CRI ou, em último caso, por aporte direto da Devedora na Conta Centralizadora, com recursos próprios, em até 10 (dez) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível), PIX ou por outra forma não vedada pelas normas então vigentes, e, após a realização de todas as Integralizações, prioritariamente, por meio dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por aporte direto da Devedora na Conta Centralizadora, com recursos próprios, em até 10 (dez) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível), PIX ou por outra forma não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

4.4. Primeira Liberação à Devedora do Valor da Emissão. Os recursos objeto de cada uma das Integralizações, líquidos das retenções e descontos indicados na Cláusula 4.3. acima, serão liberados à Devedora mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), para a Conta de Livre Movimentação em até 2 (dois) Dias Úteis após a verificação, pela Securitizadora, do atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeira Liberação.

4.5. Liberação de Recursos Subsequentes. Após cada Integralização Subsequente, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da Integralização respectiva, verificar o atendimento cumulativo das Condições Precedentes Liberações Subsequentes, e no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação retromencionada, proceder à liberação dos recursos decorrentes das Integralizações Subsequentes à Devedora, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), para a Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO

5.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos aos Investidores por meio da B3, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização.

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



5.3 Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da Sobretaxa, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

$$J = VNe \times (\mathbf{FatorJuros} - 1)$$

onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da Sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\mathbf{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \mathbf{TDI}_k)$$

onde:

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

n = Número total de Taxas DI consideradas no Período, sendo "n" um número inteiro;

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



com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

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

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

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

onde:

Sobretaxa = 5,5000 (cinco inteiros e cinquenta centésimos);

dup = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a Data de Pagamento (exclusive), sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento, deverá ser capitalizado à "Remuneração" um prêmio de remuneração equivalente a 2 (dois) Dias Úteis.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão (1+TDI_k) é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1+TDI_k), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) para a aplicação de DI_k será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4



(quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo.

5.3.1 Indisponibilidade da Taxa DI. Se, no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

(a) Será utilizada, para apuração de "TDI_k" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Investidores dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável;

(b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI previstas nos Documentos da Operação, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais;

(c) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima, referida Assembleia perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI previstas neste Termo; e

(d) Caso, na Assembleia prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI entre a Devedora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, e conseqüente resgate e cancelamento dos CRI pela Securitizadora, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da realização da Assembleia prevista acima ou data em que a referida Assembleia deveria ter sido



realizada em segunda convocação, ou ainda, na Data de Vencimento das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão, será utilizada, para apuração da Remuneração das Notas Comerciais, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não havendo a incidência de qualquer prêmio em razão de tal resgate antecipado.

5.3.3 Sem prejuízo dos pagamentos em hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total dos CRI, os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

5.4. Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos deste Termo, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado integralmente na Data de Vencimento, conforme previsto no Anexo II deste Termo, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo ("Amortização Programada"):

$$A_{ai} = VNe \times T_{ai}$$

onde:

A_{ai} = Valor unitário da i -ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = conforme definido acima; e

T_{ai} = Taxa da i -ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II a este Termo.

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

5.6. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização ordinária dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.



5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Com exceção da Data de Vencimento, fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Devedora dos pagamentos referentes aos CRI.

5.8. Direito de Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Investidores dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam Investidores dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1 Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Compulsório. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, estes deverão ser amortizados extraordinariamente, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, ou integralmente resgatados antecipadamente, caso ocorra qualquer hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado das Notas Comerciais, conforme possibilidades descritas no Termo de Emissão e replicadas abaixo ("Amortização Extraordinária Compulsória" ou "Resgate Antecipado Compulsório", conforme o caso):

- (i) Diante da ocorrência da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais;
- (ii) Caso ainda haja Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta Centralizadora após pagamento dos itens (a) a (h) da Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização ("Excedente"), o Excedente deverá ser direcionado à Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais ou Resgate Total Compulsório das Notas Comerciais, na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente subsequente;
- (iii) Caso em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, em 2 (duas) Datas de Verificação (conforme abaixo definido) consecutivas e, mesmo após a realização do procedimento previsto no item "i" acima o desenquadramento se mantiver, então a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora em montante suficiente para o reestabelecimento, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação enviada pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, cientificando-a do descumprimento da Razão Mínima de Garantia por 2 (duas) verificações consecutivas. Na comunicação retromencionada deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(1)** a data efetiva da Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais e pagamento à Securitizadora; **(2)** a estimativa do



valor da Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais; **(3)** a descrição comprovando a verificação do descumprimento da Razão Mínima de Garantia em questão; e **(4)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais;

- (iv) Caso seja constatada a existência de Excedente Fundo de Reserva, após a integralização do Valor Total da Emissão, tais recursos deverão ser utilizados para Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais ou ao Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais (conforme o caso), na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente subsequente;
- (v) Caso, nos termos da Cláusula 5.3.1 acima, não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da realização da Assembleia prevista acima ou data em que a referida Assembleia deveria ter sido realizada em segunda convocação, ou ainda, na Data de Vencimento das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro;
- (vi) Caso seja declarado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, ocasião em que os recursos deverão ser direcionados ao Resgate Total Compulsório das Notas Comerciais, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que for declarado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, ou na Data de Vencimento das Notas Comerciais original, o que ocorrer primeiro.

6.1.1 Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, se aplicável.

6.1.2 A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI e o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, conforme o caso, serão realizados na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente seguinte ao recebimento dos recursos respectivos na Conta Centralizadora.

6.1.3 Informações adicionais sobre a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e sobre o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. A partir da Data de Emissão a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) de seu respectivo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou de seu saldo ("Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais"), ou o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"), mediante o pagamento, parcial ou integral, conforme aplicável, do (i) Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais ou do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, conforme o caso; (ii) da Remuneração das Notas Comerciais incidente sobre o item "i" acima, calculada *pro rata*



temporis desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; acrescido do Prêmio. A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e/ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e/ou do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, devendo constar (i) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e/ou do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais; (ii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário. As demais informações e requisitos aplicáveis à Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e ao Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais constam no Termo de Emissão.

6.1.4 A Amortização Extraordinária Compulsória deverá abranger, igualmente, todos os CRI e os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

6.1.5 A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos da B3.

6.2.1 Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo, caso a Destinação Futura não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la até a data de vencimento original dos CRI.

6.2.2 Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

6.2.3 Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

6.2.4 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.2.5 Para os fins de esclarecimento, caso a Securitizadora realize o Resgate Antecipado Total dos CRI, todos os CRI serão cancelados, incluindo aqueles que, por qualquer motivo, não tiverem sido integralizados pelos respectivos Investidores.



6.3. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Antecipado Total dos CRI descritos acima. Ambos serão realizados conforme os procedimentos operacionais da B3.

CLÁUSULA SÉTIMA – OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Oferta de Resgate Antecipado Facultativo. Não haverá hipótese de oferta de resgate antecipado facultativo dos CRI.

7.2. Vencimento Antecipado. Os CRI poderão ser considerados antecipadamente vencidos na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado, respeitadas as demais disposições previstas no Termo de Emissão.

7.2.1. Na ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do respectivo evento, uma Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese.

7.2.2. Na ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado, a Securitizadora convocará uma Assembleia para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. Se a referida Assembleia tiver sido instalada, em primeira convocação ou em segunda convocação, e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, em primeira ou em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação decidirem por declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. Já se a referida Assembleia não for instalada, em primeira convocação e em segunda convocação, ou, mesmo se instalada, não tenha sido atingido o quórum de deliberação previsto no item “i” acima, a Securitizadora **não** deverá declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

7.2.3. Caso aplicável, as Obrigações Garantidas serão declaradas antecipadamente vencidas na data da respectiva Assembleia Especial de Investidores que deliberou pela declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, devendo a Securitizadora, em todos os casos, enviar imediatamente à Devedora comunicação escrita informando tal acontecimento, por qualquer forma de comunicação estabelecida no Termo de Emissão (“Notificação de Vencimento Antecipado”).

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1 Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.

8.1.1 Fiança. A Fiança outorgada pelo Fiador, no âmbito e nos termos do Instrumento de Dívida.



8.1.2 Alienação Fiduciária de Imóvel Entre-Rios. A Devedora constituirá a Alienação Fiduciária de Imóvel Entre-Rios, em garantia das Obrigações Garantidas, por meio da celebração e registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Entre-Rios.

8.1.3 Alienação Fiduciária de Imóvel Salvador. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Salvador, o Devedor constituirá a Alienação Fiduciária de Imóvel Salvador, em garantia das Obrigações Garantidas, por meio da celebração e registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Salvador.

8.1.4 Cessão Fiduciária. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora constituiu a promessa de Cessão Fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.4.1 Os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão destinados à Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Conta Vinculada.

8.1.4.2 Mensalmente, todo dia 16 (dezesesseis) de cada mês, ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso não seja, a Fiduciária deverá transferir a totalidade da arrecadação mensal dos Créditos Cedidos Fiduciariamente alocados na Conta Vinculada para a Conta Centralizadora.

8.1.4.3 No âmbito da Operação de Securitização, foi contratado o Agente de Monitoramento para a prestação de serviços de monitoramento e acompanhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o que abrange a disponibilização periódica do Relatório de Monitoramento à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme mais bem descrito no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Monitoramento.

8.1.5 Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.3 acima, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento ("Fundo de Reserva").

8.1.5.1 A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação e, caso necessário, sua recomposição deverá ocorrer da forma prevista na Cláusula 4.3.1 acima.

8.1.5.2 Caso, após a Integralização do Valor Total da Emissão, seja constatado Excedente Fundo de Reserva deverão ser utilizados para Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

8.1.5.3 Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta



Centralizadora, deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Investimentos Permitidos.

8.1.6 Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, conforme Cláusula 4.3 acima, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora (“Fundo de Despesas”).

8.1.6.1 A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação, e, caso necessário, sua recomposição deverá ocorrer da forma prevista na Cláusula 4.3.1 acima.

8.1.6.2 Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.1.6.3 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 no Termo de Emissão, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas 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.

8.1.6.4 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Investidores dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Investidores decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.

8.1.6.5 Na hipótese da Cláusula acima, os Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Investidor, 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 que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito das Obrigações Garantidas, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

8.1.6.6 Caso qualquer um dos Investidores 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 Investidor inadimplente tenha direito na qualidade de Investidor dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas.

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

8.2 Disposições Comuns às Garantias.

8.2.1 Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, exceto se parcial ou integralmente liberadas ou baixadas, nos termos de cada Contrato de Garantia.

8.2.2 Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 ("Lei nº 11.101/05"), uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, na qualidade de garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.3 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, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Investidores dos CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.4 Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das Garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a excussão de cada Garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra excussão de Garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.

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



8.2.6 Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para :

- (i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) formalização das Garantias; e
- (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos, até a data da eventual imissão da Securitizadora na propriedade plena dos bens objeto de Garantia fiduciária, conforme o caso.

8.2.7 A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da Garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, arcados diretamente pela Devedora. Neste caso, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverão apresentar 3 (três) propostas comerciais para a aprovação pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, sendo certo que, caso a Devedora não realize a aprovação dentro do prazo retromencionado, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão aceitar a proposta com o menor custo à Devedora. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às Garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em nome e em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência desta.

8.3 Razão Mínima de Garantia. A partir da data da Primeira Integralização das Notas Comerciais, até a data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá verificar, com base nos critérios previstos abaixo, o atendimento à razão mínima de garantia abaixo descrita ("Razão Mínima de Garantia"):

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis} + \text{Valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} \geq 1,40$$

onde,



- (a) "Créditos Elegíveis": é o saldo devedor dos Contratos Imobiliários no mês imediatamente anterior à Data de Verificação, conforme apurado pelo Agente de Monitoramento em cada Relatório de Monitoramento respectivo, sendo certo que, para os fins de esclarecimento, os recebíveis a serem pagos por meio de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras serão considerados como Créditos Elegíveis até a data do seu recebimento na Conta Vinculada;
- (b) "Imóveis Alienados Fiduciariamente": corresponderá ao somatório do "Valor Mínimo da Unidade" de cada Imóvel Alienado Fiduciariamente Salvador constante no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Salvador, conforme atualizado pela **FMF MONITORAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, nos termos dos Documentos da Operação, somado ao valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente Entre-Rios constante no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Entre-Rios, conforme atualizado pela **FMF MONITORAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, nos termos dos Documentos da Operação. Para os fins de esclarecimento, o valor do Imóvel Entre-Rios será considerado para o cálculo deste item a partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Entre-Rios; e
- (c) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados, conforme apurado pela Securitizadora em cada Data de Verificação .

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1 Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

9.2 Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora, conforme o caso, para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3 Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.



9.4 Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, as Garantias, e os recursos mantidos na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

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

9.5.1 A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o dia 30 de setembro de cada ano, data em que ocorre o término do exercício social do Patrimônio Separado.

9.5.2 A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar ou por administração temerária, ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.5.3 Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento de uma taxa de emissão dos CRI e a uma taxa de administração do Patrimônio Separado ("Taxa de Emissão" e "Taxa de Administração do Patrimônio Separado", respectivamente).

9.5.4 A Taxa de Emissão será custeada pela Emissora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga parcela única no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), líquido de impostos, devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização.

9.5.5 A Taxa de Administração do Patrimônio Separado será custeada pela Emissora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), líquido de impostos, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

9.5.6 A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de



todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

9.5.7 A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de resgate estiver em curso, os Investidores dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI.

9.5.8 A Taxa de Emissão e a Taxa de Administração serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

9.5.9 Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação (abaixo definido), bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora e/ou com o Fiador e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às Assembleias, dentre outros motivos, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), limitada ao valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por mês ("Fee de Reestruturação"), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste instrumento; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("Reestruturação"). O Fee de



Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora.

9.5.100 pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos desde que tais despesas sejam comprovadamente necessárias para o bom andamento da Emissão e previamente aprovadas pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

9.6 Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

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

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

9.7.1. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito inadimplido, bem como juros moratórios de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês sobre o valor do débito inadimplido, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

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

9.9 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 Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre as normas de



administração ou liquidação do Patrimônio Separado, respeitado o disposto neste Termo de Securitização e na Resolução CVM 60.

9.10 A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.11 Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.12 Gestão de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, serão geridos pela Emissora, devendo ser aplicados nas Investimentos Permitidos, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado serão considerados como Créditos Imobiliários e serão, portanto, utilizados para o pagamento dos CRI.

9.13 A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores ou empregados.

9.14 Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizados com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se ciente a Devedora que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA



10.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante publicação em sua página na rede mundial de computadores – Internet (<https://habitasec.com.br/>) e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, bem como seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

10.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, inciso III, da Resolução CVM nº 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e enviado ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem.

10.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora, conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

10.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Investidores dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM nº 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado; (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Investidores de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de



Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário, mas sempre com prévia anuência da Devedora, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Investidores de CRI; **(xi)** indenizar os Investidores de 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; **(xii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; e **(xiii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável de toda pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Investidores dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; **(xiii)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; **(xiv)** a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores de 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 Investidores de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

10.4. Relatório Anual: A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no



encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da Emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Investidores.

10.5. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

10.6. A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI;
- (e)** possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (f)** os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a Emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (g)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, e, em conformidade com a opinião legal da Operação de Securitização, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;



- (h)** concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, 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;
- (j)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (k)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Dívida;
- (l)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (m)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (n)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (o)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;



- (p) providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da Operação de Securitização, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (q) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Emissão, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (r) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão;
- (s) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento perante os Investidores dos CRI;
- (t) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (u) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;
- (v) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (w) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI que lastreiem a presente Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTRADORES DE SERVIÇO

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



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

- (a)** é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (b)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (c)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (d)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei nº 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;
- (e)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII a este Termo de Securitização;
- (f)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (h)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (i)** todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data



de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;

(j) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Investidores dos CRI;

(k) cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado, a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(l) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas à escravidão ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(m) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente à Emissora; (e) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Investidores dos CRI;



- (n)** aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (o)** assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Investidores dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (p)** não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou o Fiador que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (q)** verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos cartórios competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação.

11.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores dos CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar a Emissora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Investidores dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;



- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Décima Terceira abaixo;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** informar os Investidores dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores dos CRI;
- (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o)** disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;
- (p)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores dos CRI no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q)** fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;



(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do artigo 10 da Resolução CVM nº 17, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;

(s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

(v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, a efetiva Destinação dos Recursos, nos termos deste Termo de Securitização; e

(w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão. Neste caso, o Agente Fiduciário dos CRI deverá apresentar 3 (três) propostas comerciais para a aprovação pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, sendo certo que, caso a Devedora não realize a aprovação dentro do prazo retromencionado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá aceitar a proposta com o menor custo à Devedora.

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

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização:

- a. uma parcela de implantação no valor de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; e



- b. parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

11.4.1. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela prevista no item "b" acima será devida a título de "abort fee".

11.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais, será devido ao Agente Fiduciário um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos colaboradores do Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Investidores dos CRI ou demais partes da Emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, Data de Vencimento, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

11.4.3. Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.4.4. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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



11.4.6. As parcelas citadas na cláusula 11.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

11.4.7. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ou os Investidores dos CRI conforme o caso, anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo, proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, pelos Investidores dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses dos Investidores dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo 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 empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela 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 Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

11.4.8. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.4.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM nº 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 investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

11.4.11. 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.

11.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Investidores dos CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Investidores dos CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

11.6. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

11.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.5 e/ou 11.6 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.9. Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de



Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.10. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

11.11. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou dos Documentos da Operação.

11.12. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.13. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI

12.1. Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Os Investidores dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores dos CRI. Para os fins de esclarecimento, as deliberações em Assembleias Especiais que acarretem a alteração da estrutura da Emissão e/ou o ajuste dos termos e condições dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a alteração dos prestadores de serviços da Emissão, poderão ser realizadas somente com a anuência da Devedora, exceto se houver a previsão de alteração sem anuência da Devedora expressamente disposta nos Documentos da Operação.



12.1.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 12.1.3. abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a dação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso, conforme o caso e previsto neste Termo de Securitização.

12.1.2. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

12.2. Convocação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pela **(i)** Emissora; **(ii)** Agente Fiduciário; **(iii)** por Investidores dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou **(iv)** por solicitação da Devedora, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM nº 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta cláusula, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese dos incisos (iii) e (iv) acima, os Investidores dos CRI ou a Devedora, conforme o caso, deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Investidores, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário deverá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM nº 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11, inciso "xvi", da Resolução CVM nº 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

12.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 12.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação (exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes



do patrimônio separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, cujo prazo será de 15 (quinze dias)), e caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo edital de segunda convocação, com antecedência mínima 20 (vinte) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização e/ou na regulamentação aplicável.

12.3.1. Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://habitasec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 24 da Lei nº 14.430.

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

12.3.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Investidor de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Investidores de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Investidores de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor; e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

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



12.3.5. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, §1º, Resolução CVM nº 60.

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

12.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Investidores dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Investidores de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

12.6. Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da Assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.7. Instalação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de



qualquer número de Investidores em primeira e em segunda convocação.

12.8. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.8.1. Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81.

12.8.2. Caso os Investidores dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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

12.8.4. Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço da Emissão; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação; ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria Assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

12.8.5. Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos Investidores mediante



processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias contados do envio da consulta para manifestação. A consulta formal deverá (i) ser encaminhada pela Emissora aos Investidores dos CRI por meio dos canais usualmente utilizados para comunicações da Emissora, contendo, no mínimo: (a) exposição detalhada da matéria a ser deliberada; (b) justificativa da proposta; (c) indicação clara do prazo e da forma de manifestação; e (d) documentos pertinentes ao tema; e (ii) observar, no que couber, as regras de convocação, quóruns de instalação e deliberação previstos para as Assembleias, conforme disposto nesta Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização.

12.9. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Investidores de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM nº 81, se aplicável. É permitida a presença de representantes da Devedora e do Fiador nas Assembleias de Investidores dos CRI.

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

12.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** a Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** ao Investidor dos CRI eleito pelos Investidores dos CRI presentes.

12.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por Investidores dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização. Conforme previsto na Cláusula 13.2 abaixo, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em qualquer hipótese, inclusive no caso de substituição imotivada, a exclusivo critério dos Investidores, desde que com a anuência da Devedora.

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



Securitização.

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

12.15. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares ou exigências oriundas de cartórios de registro de títulos e documentos e cartórios de registro de imóveis; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima não acarretem qualquer prejuízo aos Investidores dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Investidores de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Investidores 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 nº 60.

12.16. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Liquidação do Patrimônio Separado – Insolvência da Securitizadora: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, conforme previsto no artigo 31 da Lei 14.430; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 13.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 13.2 abaixo, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, ou pela substituição da Securitizadora.

13.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma



Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação e, caso não seja realizada a Assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Investidores dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado ou substituição da Securitizadora em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por Investidores dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a CRI representativos de, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

13.3.1. Em referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.3.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.3.3. Na hipótese da Cláusula acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos Imobiliários, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

13.3.4. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes



do patrimônio separado aos seus Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 13.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 13.2 acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.4. Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:

- (a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora; e
- (c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal.

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

13.4.2. Liquidação do Patrimônio Separado – Demais hipóteses: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

- (a)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- (b)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou
- (c)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os



Investidores do CRI decidam nesse sentido.

13.4.3. Os prazos e quóruns para a Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista na Cláusula 13.4.2 acima será o previsto na Cláusula 13.2 e seguintes.

13.4.4. Sem prejuízo do previsto nas cláusulas acima, é permitido aos Investidores que representem 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado deliberarem, em Assembleia de Investidores, pela substituição imotivada da Securitizadora por outra securitizadora, nos termos do artigo 39, inciso "iii", da Resolução CVM nº 60, desde que com a anuência da Devedora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas da Emissão: Todas as despesas necessárias relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas no Anexo VII a este Termo de Securitização, são de responsabilidade da Devedora, da seguinte forma:

- (i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da primeira integralização dos CRI;
- (ii) as demais Despesas da Operação de Securitização, Despesas recorrentes e extraordinárias, serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos do Fundo de Despesas ou com a utilização recursos da Cessão Fiduciária, e, na insuficiência de recursos destes, pela Devedora, com recursos próprios; e
- (iii) toda e qualquer Despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora.

14.1.1. A Devedora obrigou-se a reembolsar a Securitizadora por qualquer Despesa necessária eventualmente adiantada pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado para além do Fundo de Despesas. O reembolso deverá ser realizado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento enviado pela Securitizadora à Devedora, por meio de transferência de recursos para a Conta Centralizadora. Eventuais Despesas não expressamente previstas e quantificadas nos Documentos da Operação em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) somente poderão ser incorridas caso a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, apresentem 3 (três) propostas comerciais para a aprovação pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, sendo certo que, caso a Devedora não realize a aprovação dentro do prazo retromencionado, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão aceitar a proposta com o menor custo à Devedora.

14.1.2. O não reembolso das despesas, nos termos acima indicados, ensejará a incidência



dos respectivos Encargos Moratórios.

14.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

14.1.4. A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso da Devedora, conforme previsto neste Termo), especialmente, ressarcirá, nos termos da cláusula acima, a Securitizadora de todas as Despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, (i) 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; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI; e (v) consultas à Centralização de Serviços dos Bancos S.A. – SERASA e/ou ao Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC e/ou qualquer outra medida de acompanhamento e monitoramento do risco de crédito da Devedora e do Fiador. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado nos termos da Cláusula 14.1 acima. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas Despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI serão responsáveis por tais Despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os Titulares de CRI terão direito de regresso em face da Devedora.

14.1.5. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas diretamente pela Devedora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, e que sejam de responsabilidade da fonte pagadora.

14.2. Despesas do Patrimônio Separado: As despesas descritas na Cláusula 14.1 acima serão de responsabilidade do Patrimônio Separado na eventualidade de se constatar a inadimplência da Devedora e a insuficiência dos recursos depositados no Fundo de Despesas.

14.3. Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas mencionadas nos itens 14.1. e 14.2. acima, e tais Despesas não sejam



pagas pela Devedora, tais Despesas serão suportadas pelos Investidores dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Investidores dos CRI, pela Devedora, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Investidores dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos Investidores dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

14.4. Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Investidores dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este Investidor inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Investidores dos CRI adimplentes com estas Despesas.

14.5. Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas acima, são de responsabilidade dos Investidores dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a excussão das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

14.5.2. Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde



que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Investidores dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

14.7. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ORDEM DE PAGAMENTOS

15.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os recursos decorrentes do pagamento das Notas Comerciais e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta Centralizadora, em determinado Mês de Competência, deverão ser aplicados no Mês de Apuração imediatamente subsequente, e obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (a)** Despesas do Patrimônio Separado;
- (b)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (c)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (d)** Pagamento dos Juros Remuneratórios em atraso dos CRI, se houver;



(e) Pagamento dos Juros Remuneratórios vencidos dos CRI na Data de Pagamento imediatamente seguinte;

(f) Pagamento da Amortização Programada dos CRI na Data de Vencimento, conforme aplicável naquele mês;

(g) Encargos moratórios e demais encargos devidos sobre as obrigações decorrentes dos CRI, se houver;

(h) Desde que a Razão Mínima de Garantia esteja atendida e não haja descumprimento de obrigação pecuniária e/ou não pecuniária dos Documentos da Operação pela Devedora e/ou pelo Fiador e tenha sido constatada, (i) a formalização de termo de distrato de quaisquer Contratos Imobiliários que originam os Créditos Cedidos Fiduciariamente, devidamente assinado pelo respectivo Adquirente, (ii) a apresentação de memória de cálculo do valor a ser devolvido pelo Fiador ao Adquirente, elaborada em conformidade com a Lei nº 13.786/2018, conforme aplicável; e (iii) a validação expressa pela Securitizadora dos documentos e da memória de cálculo referidos nos itens (i) e (ii) acima, deverá ser direcionado à Conta de Livre Movimentação o valor correspondente ao montante apurado na referida memória de cálculo validada, exclusivamente com recursos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, sendo certo que na hipótese da Razão Mínima de Garantia não estar atendida e/ou houver descumprimento de obrigação pecuniária ou não pecuniária dos Documentos da Operação pela Devedora e/ou pelo Fiador, os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão aplicados na Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI;

(i) Caso ainda haja Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta Centralizadora após o cumprimento dos itens (a) a (h) acima, o Excedente será direcionado integralmente à Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

15.1.1. Caso a Devedora não realize o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora e os recursos nela depositados, decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, sejam insuficientes para tanto, a Devedora deverá aportar o montante necessário na Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da notificação que lhe for enviada pela Securitizadora nesse sentido. Caso a Devedora não aporte os recursos no prazo indicado pela Securitizadora na notificação, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos.

15.1.2. Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, se houver, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos



com os Investimentos Permitidos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

16.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações, citações, intimações e outras comunicações referentes a este Termo, deverão ser feitos por escrito, contendo a assinatura de quem os enviar ou sendo assinados em nome desta, e ser encaminhados por meio carta ou e-mail, sempre com cópia por e-mail, nos seguintes endereços:

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

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

Tel.: (11) 3074-4900

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

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar Pinheiros CEP 05.425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

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

16.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax, por correio eletrônico ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da alteração, sem a necessidade de aditamento a este Termo o. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste Termo.

16.3. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://habitasec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do



artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.4. As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da Cláusula Décima Segunda acima.

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

16.6. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60 e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

17.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira,



sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

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

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, as alíquotas aplicáveis a tais entidades variam entre 12%, 15% e 20%, a depender da natureza da entidade e do período de apuração, nos termos da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, alterada pela Lei Complementar nº 224, de 26 de dezembro de 2025. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

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



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

17.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, 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.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).

17.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

17.1.3.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de



câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM nº 60, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

18.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

18.4. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Investidores dos CRI, exceto se disposto de outra forma neste Termo e/ou na regulamentação aplicável, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

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



18.6. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.7. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

18.8. Assinatura Digital. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS

19.1. Riscos: 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, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.

(a) Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional e, periodicamente, altera sua política econômica, implementando medidas como controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e restrições às importações, entre outras, que podem impactar negativamente as atividades da Securitizadora, e/ou da Devedora e/ou do Fidor. No passado, tais ações governamentais incluíram controle de preços e salários, desvalorização da moeda, restrições ao fluxo de capitais e limitações à importação de bens e serviços. A Securitizadora e a Devedora não têm influência ou previsão sobre futuras políticas públicas que possam ser adotadas e que venham a afetar adversamente seus negócios, resultados financeiros e fluxos de caixa. Mudanças nas políticas públicas federais, estaduais ou municipais, bem como fatores como (i) variações cambiais; (ii) controle de capitais;



(iii) inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) restrições à liquidez dos mercados financeiros e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade nos preços e alterações na política fiscal e tributária; e (viii) medidas políticas, sociais e econômicas podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(b) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. A inflação, somada às ações do Governo Federal para controlá-la e à especulação sobre futuras medidas de contenção, contribuíram para a instabilidade econômica e a maior volatilidade do mercado de capitais nacional. Essas medidas frequentemente incluem a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que reduz a oferta de crédito e desacelera o crescimento econômico. Novas ações do Governo, como ajustes nas taxas de juros, intervenções no mercado cambial ou a fixação de valores para a moeda local, podem impactar de forma negativa a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora, o Fiador e os ativos vinculados a esta Emissão. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que a Devedora e/ou o Fiador não consigam manter sua capacidade de pagamento, afetando diretamente os fluxos esperados para os Investidores dos CRI e, conseqüentemente, o retorno dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

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

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

(e) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado e ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: O recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o cumprimento das obrigações dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá comprometer a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o valor a ser recebido pelos Investidores dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores dos CRI.



Adicionalmente, os recebimentos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ocasionando descontinuidade no fluxo de caixa esperado. A Securitizadora pode ainda enfrentar situações de iliquidez caso haja descompasso entre tais recebimentos e os pagamentos devidos aos Investidores dos CRI, comprometendo a capacidade de honrar os compromissos assumidos com os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(f) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI: O pagamento aos Investidores dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores dos CRI acarretará em prejuízos para os Investidores dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, notadamente da Devedora em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo e horários definidos, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores 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 Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(g) Risco da marcação a mercado: Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para notas comerciais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando ao cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI e poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Assim, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(h) Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade apenas pela Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz riscos para os Investidores, uma vez que todos os riscos de crédito, capacidade de adimplemento e afins estão concentrados exclusivamente na Devedora. Conseqüentemente, quaisquer fatores que afetem a Devedora poderão afetar adversamente o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI, resultando em perdas financeiras para os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;



(i) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada a época da Emissão dos CRI: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI, nos termos contratados, com escopo limitado à Devedora, ao Fiador e aos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras e ainda de todas as ações relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente (se existentes), independentemente do valor da causa. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(j) Risco relacionado a possíveis contingências judiciais da Devedora. Pode haver a configuração de fraude contra credores ou fraude à execução, frustrando o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, caso se considere que a Devedora estava insolvente, ou que pela constituição das Garantias se fez insolvente, considerando que, no âmbito da auditoria jurídica, foram identificadas contingências judiciais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(k) Risco relativo à necessidade de retificação da descrição do Imóvel Alienado Fiduciariamente Entre-Rios mediante georreferenciamento. No âmbito da auditoria jurídica, foi verificado que a descrição do Imóvel Alienado Fiduciariamente Entre-Rios constante de sua matrícula demanda retificação mediante a realização de georreferenciamento, nos termos da legislação registral aplicável. Em decorrência da descrição atual, o Oficial de Registro de Imóveis competente condicionou a prática de quaisquer atos registrais relativos ao referido imóvel à prévia apresentação e aprovação do georreferenciamento e à consequente retificação da descrição do imóvel. Dessa forma, enquanto não concluído o procedimento de retificação, a Alienação Fiduciária de Imóvel Entre-Rios incidente sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente Entre-Rios não poderá ser registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, o que implica a ineficácia desta garantia perante terceiros, podendo comprometer a segurança adicional esperada pelos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(a) Riscos de Atraso na Construção. O Empreendimento Imobiliário ainda está em fase de construção e não recebeu o respectivo "termo de verificação de obra", "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora e do Fiador, sujeitá-los a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido empreendimento imobiliário e ensejar o não pagamento do preço das unidades pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do



referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora e as Garantias do CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(b) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Investidores dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(c) Riscos Relacionados à Execução Inadequada e Atrasos no Recebimento dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora, como subscritora das Notas Comerciais, bem como o Agente Fiduciário, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17, são responsáveis pelos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, quando necessário para a satisfação dos direitos dos Investidores dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou o descumprimento da legislação e regulamentação aplicável podem prejudicar os fluxos de pagamento dos CRI. Além disso, atrasos decorrentes da demora em ações de cobrança judicial ou da execução de garantias podem comprometer a capacidade de pagamento, afetando negativamente os fluxos destinados aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

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



(e) Capacidade de Pagamento da Devedora e Fiador. A Securitizadora não realizou análises ou diligências independentes para avaliar a capacidade financeira da Devedora ou do Fiador de honrar suas obrigações. Apesar de esta Emissão contar com uma estruturação específica, a existência de outras obrigações assumidas por essas partes podem comprometer sua capacidade de manter o fluxo de pagamentos esperado no âmbito da Operação de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(f) Risco de Crédito: A Securitizadora está sujeita ao risco de inadimplemento relacionado aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A reincidência de atrasos ou inadimplementos pode levar à sua insolvência, prejudicando diretamente o fluxo de pagamentos aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(g) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(h) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(i) 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 outras emissões de valores mobiliários da Emissora e/ou de empresas do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, 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 Investidores dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(j) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei



nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Investidores dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(k) Riscos Financeiros: São identificados três principais riscos financeiros nas operações de securitização: (i) descompasso entre as taxas de remuneração dos ativos e passivos; (ii) insuficiência de garantias devido a atrasos ou perdas acumuladas; e (iii) escassez de liquidez. A materialização de quaisquer desses riscos pode impactar negativamente os interesses dos Investidores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(l) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários: Eventuais falhas na originação ou formalização dos Créditos Imobiliários podem resultar em inadimplemento ou questionamentos quanto à regularidade dos créditos, além de possibilitar a configuração de eventos de vencimento antecipado ou recompra compulsória, o que pode trazer prejuízos diretos aos Investidores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(m) Riscos em Função do Rito de Registro Automático da Oferta e à Não Análise Prévia pela ANBIMA: Os CRI serão distribuídos com base no rito automático de registro, conforme a Resolução CVM nº 160, sem análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelo Fiador, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia. Não há garantia de que os documentos da Oferta teriam sido aprovados da mesma forma, caso tivessem sido submetidos a uma avaliação da autarquia. A operação também será registrada na ANBIMA, conforme o Código de Regulação da entidade, mas sem análise prévia de mérito. Os Investidores devem estar cientes de que (i) não se aplicam à Oferta todas as proteções legais e regulatórias previstas para investidores não profissionais ou que participam de ofertas públicas registradas na CVM, e (ii) as informações divulgadas não passaram por revisão da CVM ou pela ANBIMA, cabendo aos próprios Investidores realizarem avaliação independente sobre a Operação de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(n) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior;

(o) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Existem deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Investidores dos CRI que só são aprovadas por quóruns específicos. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de



Investidores dos CRI, 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 Investidor em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

(p) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos Investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(q) Risco relacionado à Devedora, ao Fiador e ao setor imobiliário brasileiro estarem expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis: A Devedora e o Fiador se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda dos Empreendimentos Alvo (de titularidade do Fiador) para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro e que podem ter impacto negativo sobre o avanço das obras do Empreendimento Imobiliário, sobre a robustez dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e sobre a capacidade de pagamento da Devedora e do Fiador, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda na região dos Empreendimentos Alvo, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos: (vi) o grau de interesse dos potenciais clientes ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, resultando em empreendimento menos lucrativo do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativo, (vii) a construção das unidades pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de suas unidades por parte de seus clientes, (viii) a Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido, (ix) na hipótese de falência ou de dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora e/ou no Fiador e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para os empreendimentos imobiliários da Devedora e/ou do Fiador, (x) condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora e/ou o Fiador atuam ou podem atuar no futuro, (xi) a Devedora e o Fiador podem antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança,



conveniência e atratividade do seu empreendimento e da área onde está localizado, (xii) atrasos na aprovação ou licenciamento do empreendimento da Devedora e/ou do Fiador pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (1) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (2) à competência do órgão licenciador; e (3) ao próprio procedimento de licenciamento; e (4) identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora e/ou do Fiador, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Devedora e/ou do Fiador. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(r) 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média;

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

(t) Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora: As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Investidores dos CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor;



(u) Risco de restrição de negociação: Os CRI serão ofertados exclusivamente a Investidores Profissionais e não poderão ser livremente negociados no mercado em geral, em razão do disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 160. Essa limitação deve ser considerada pelos Investidores, pois pode impactar a liquidez desses ativos no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(v) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estruturas jurídicas que segreguem os riscos da Securitizadora, da Devedora e dos próprios créditos que compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

(x) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

(y) Riscos associados aos prestadores de serviços. A Emissora contratou, e poderá contratar futuramente, terceiros para realizar atividades essenciais à Emissão, como auditoria, funções de agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, entre outros. Caso qualquer desses prestadores entre em recuperação judicial ou falência, eleve substancialmente seus custos ou preste serviços abaixo do padrão esperado, poderá ser necessária à sua substituição. A inexistência de alternativas viáveis no mercado pode demandar que a própria Emissora assuma diretamente essas atividades, o que exigiria recursos adicionais e tempo, afetando adversamente



a relação com os Investidores dos CRI e impactando a regularidade dos pagamentos, a execução das garantias ou outros serviços fundamentais para a operação da Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

(aa) Risco Operacional: A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor; e

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

19.2. Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora, do Fiador e/ou dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos acima relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, a reputação, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou do Fiador poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Operação de Securitização.

19.3. É essencial e indispensável que os Investidores leiam este Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta Operação de Securitização e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

19.4. Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora e/ou o Fiador, 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 Emissora, da Devedora e/ou do Fiador, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

19.5. Os riscos descritos acima não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, o Fiador e/ou à Oferta dos CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

19.6. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – FORO E LEI APLICÁVEL

20.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Termo, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

20.2. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

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

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

São Paulo, 28 de maio de 2026.



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 119ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Prima Empreendimentos Inovadores S.A., celebrado em 28 de maio de 2026)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário



ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.

Características da CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de maio de 2026	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
3. DEVEDORA					
PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A. , sociedade por ações, com sede no estado da Bahia, na cidade de Salvador, na Rua Waldemar Falcão, nº 819, Edifício Prima, Salas 101, 201, 301, Lojas nº 1, 2, 3, bairro Candéal, CEP 40.296-710, inscrita no CNPJ sob o nº 07.713.194/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29300028096.					
4. GARANTIAS - A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias: Fiança, Cessão Fiduciária e Alienações Fiduciárias de Imóvel.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: o " <i>Instrumento Particular da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas Série Única, para Colocação Privada, da Prima Empreendimentos Inovadores S.A.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e o Fiador, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitirá 37.000 (trinta e sete mil) notas comerciais da 2ª (segunda) emissão da Devedora, em série única, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data de sua emissão, totalizando o valor de R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais), na data de sua emissão (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais) na Data de Emissão.					
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTO ALVO: significa o " <i>Condomínio Villaggio Jardins</i> ",					



desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 93.157 do 3º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador/BA, localizado na Rua Leonor Calmon, nº 1, nº de porta s/n, subdistrito de Brotas, Salvador/BA, CEP 40296-210.

SEGUROS: não aplicável.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.638 (mil, seiscentos e trinta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, 21 de novembro de 2030;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“ <i>Taxa DI</i> ”), acrescida de <i>spread</i> equivalente a 5,50% (cinco inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <i>Sobretaxa</i> ”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmulas previstas no Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida pela Devedora à Securitizadora no âmbito das Notas Comerciais, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, desde a data do descumprimento, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por



	cento) ao mês sobre o valor inadimplido (“ <u>Encargos Moratórios</u> ”).
--	---



ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	28/05/2026		
1	24/06/2026	0,0000%	Sim
2	23/07/2026	0,0000%	Sim
3	25/08/2026	0,0000%	Sim
4	23/09/2026	0,0000%	Sim
5	23/10/2026	0,0000%	Sim
6	25/11/2026	0,0000%	Sim
7	23/12/2026	0,0000%	Sim
8	25/01/2027	0,0000%	Sim
9	24/02/2027	0,0000%	Sim
10	24/03/2027	0,0000%	Sim
11	26/04/2027	0,0000%	Sim
12	25/05/2027	0,0000%	Sim
13	23/06/2027	0,0000%	Sim
14	23/07/2027	0,0000%	Sim
15	25/08/2027	0,0000%	Sim
16	23/09/2027	0,0000%	Sim
17	25/10/2027	0,0000%	Sim
18	24/11/2027	0,0000%	Sim
19	23/12/2027	0,0000%	Sim
20	25/01/2028	0,0000%	Sim
21	23/02/2028	0,0000%	Sim
22	23/03/2028	0,0000%	Sim
23	26/04/2028	0,0000%	Sim
24	24/05/2028	0,0000%	Sim
25	23/06/2028	0,0000%	Sim
26	25/07/2028	0,0000%	Sim
27	23/08/2028	0,0000%	Sim
28	25/09/2028	0,0000%	Sim
29	25/10/2028	0,0000%	Sim
30	23/11/2028	0,0000%	Sim
31	26/12/2028	0,0000%	Sim
32	24/01/2029	0,0000%	Sim



33	23/02/2029	0,0000%	Sim
34	23/03/2029	0,0000%	Sim
35	25/04/2029	0,0000%	Sim
36	23/05/2029	0,0000%	Sim
37	25/06/2029	0,0000%	Sim
38	25/07/2029	0,0000%	Sim
39	23/08/2029	0,0000%	Sim
40	25/09/2029	0,0000%	Sim
41	24/10/2029	0,0000%	Sim
42	23/11/2029	0,0000%	Sim
43	26/12/2029	0,0000%	Sim
44	23/01/2030	0,0000%	Sim
45	25/02/2030	0,0000%	Sim
46	25/03/2030	0,0000%	Sim
47	24/04/2030	0,0000%	Sim
48	23/05/2030	0,0000%	Sim
49	25/06/2030	0,0000%	Sim
50	24/07/2030	0,0000%	Sim
51	23/08/2030	0,0000%	Sim
52	25/09/2030	0,0000%	Sim
53	23/10/2030	0,0000%	Sim
54	25/11/2030	100,0000%	Sim



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada junto à CVM na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora"), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única de sua 119ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da sua 119ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, pela Conta de Liquidação e pelos recursos decorrentes das Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 119ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Prima Empreendimentos Inovadores S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("Termo de Securitização");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente,



são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no 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 art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 28 de maio de 2026.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" por meio da qual foi emitida 1 (uma) CCI pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", 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 01451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 119ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 119ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Prima Empreendimentos Inovadores S.A.*, firmado em 28 de maio de 2026 entre a Emissora e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"). O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 28 de maio de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palácios Mendonça Cerqueira
CPF nº: 470.229.748-10

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 119ª
Número das Séries: Única
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 37.000
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, 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 e à CVM, 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 §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 28 de maio de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.

TABELA 1 – EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento Imobiliário/Matrícula/RGI	Proprietários	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"Condomínio Villaggio Jardins", desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 93.157 do 3º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador/BA	CJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Não	R\$ 37.000.000,00	100%	R\$ 198.000.000,00	Sim



ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento Alvo	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
	2026	2026	2027	2027
	R\$	R\$	R\$	R\$
"Condomínio Villaggio Jardins", desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 93.157 do 3º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador/BA	0,00	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)	R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)

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 Líquidos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos Recursos Líquidos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em uma Hipótese de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma



Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por seu grupo econômico aplicados nas atividades do setor imobiliário, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral.



ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.

DESPESAS DA EMISSÃO

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral
Estruturação	Habitasec	R\$ 40.000,00	12,15%	R\$ 45.532,16
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04
Assessor Legal da Oferta	Freitas Leite	R\$ 103.000,00	14,53%	R\$ 120.510,12
Assessor Legal Devedora	Cascione	R\$ 150.000,00	6,15%	R\$ 159.829,52
Registro CRI	B3	0,0230% do CRI	0,00%	R\$ 8.510,00
Registro CCI	B3	0,0030% do CRI	0,00%	R\$ 1.110,00
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 11.100,00
Implantação do CRI	VORTX	R\$ 4.000,00	14,25%	R\$ 4.664,72
Agente Fiduciário	VORTX	R\$ 17.000,00	14,25%	R\$ 19.825,07
Registro CCI	VORTX	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Escriturador NC	VORTX	R\$ 3.500,00	14,25%	R\$ 4.081,63
Custodiante	VORTX	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 4.000,00	14,25%	R\$ 4.664,72
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,002778% do CRI	0,00%	R\$ 9.919,00
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R\$ 1.416,00
Agente de monitoramento	Axis	R\$ 0	0,00%	R\$ 0
Diligência Financeira	Axis	R\$ 0	0,00%	R\$ 0
Implantação dos contratos	Axis	R\$ 0	0,00%	R\$ 0
Agente de medição avaliação inicial	CTE	R\$ 11.400,00	0,00%	R\$ 11.400,00
Agente de acompanhamento de estoque - análise inicial	FMF	R\$ 6.800,00	10,00%	R\$ 7.555,56
Total				R\$ 434.329,53



Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
Escrituração	Itaú	R\$ 250,00 por mês	0,00%	R\$ 250,00
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 79,00 por mês	0,00%	R\$ 79,00
Manutenção de Conta vinculada	QI Tech	R\$ 300,00 por mês	0,00%	R\$ 300,00
Auditoria	Diversos	R\$ 320,00 por mês	0,00%	R\$ 320,00
Contabilidade	Diversos	R\$ 220,00 por mês	0,00%	R\$ 220,00
Liquidante	B3	R\$ 500,00 por mês	0,00%	R\$ 500,00
Custodiante	Vórtx	R\$ 6.000,00 por ano	12,15%	R\$ 6.829,82
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 17.000,00 por ano	14,25%	R\$ 19.825,07
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.000,00 por mês	12,15%	R\$ 4.553,22
Agente de monitoramento ¹	Axis	R\$ 2.900,00 por mês	16,33%	R\$ 3.466,00
Análise imobiliária ²	Axis	R\$ 40,00 por contrato	16,33%	R\$ 47,81
Implantação ³	Axis	R\$ 10,00 por contrato	16,33%	R\$ 11,95
Agente de medição	CTE	R\$ 5.500,00 por mês	0,00%	R\$ 5.500,00
Agente de acompanhamento de estoque	FMF	R\$ 2.500,00 por mês	10,00%	R\$ 2.777,78
Estimativa Total Mês				R\$ 19.621,23

¹ custo de "Agente de monitoramento". Enquanto não houver vendas efetivadas das unidades vinculadas à operação, será cobrado o valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

A partir da efetivação da primeira venda, passam a vigorar automaticamente os valores previstos na Tabela de Preços acima.

² não haverá custo para a análise até 25 contratos. A partir do 26º contrato, serão aplicados os valores previstos na tabela acima para cada contrato excedente.

³ não haverá custo para o processamento de até 25 contratos. A partir do 26º contrato, serão aplicados os valores previstos na tabela acima para cada contrato excedente.

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

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

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC 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
CRI	HABITASEC 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
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19G0228153	BRHBSCCRI3H1	179780000	179780	IPCA + 6,0000 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTIATIVOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19K1139273	BRHBSCCRI4H9	41884000	41884	IPCA + 8,1200 %	1	178	29/11/2019	25/08/2032	PROJECT BREAD	Adimplente	N/A



CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	19K113927 4	BRHBSCCRI 4I7	10471000	10471	IPCA + 15,0000 %	1	179	29/11/2 019	25/08/2 032	PROJECT BREAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	19L082330 9	BRHBSCCRI 4J5	63000000	63000	IPCA + 6,2500 %	1	181	12/12/2 019	12/12/2 034	EVOLUTION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	19L090618 2	BRHBSCCRI 4M9	30000000	30000	IPCA + 12,0000 %	1	183	20/12/2 019	21/12/2 029	CALÇADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão



													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC 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 Creditorios
CRI	HABITASEC 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 Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	20F071802 4	BRHBSCCRI 4U2	6500000	6500	IPCA + 15,9000 %	1	202	15/06/2 020	18/07/2 024	INFINITA	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	20J003014 4	BRHBSCCRI 5A1	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	205	01/10/2 020	25/09/2 032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigaç ão, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	20J003018 0	BRHBSCCRI 5B9	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	206	01/10/2 020	25/09/2 032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,



													Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	20J003361 0	BRHBSCCRI 5C7	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	207	01/10/2 020	25/09/2 032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	20J086466 9	BRHBSCCRI 5J2	15000000	15000	IPCA + 8,5000 %	1	189	28/10/2 020	10/10/2 028	FAMPA- EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	20K079791 5	BRHBSCCRI 5L8	10300000	10300	IPCA + 14,0000 %	1	217	24/11/2 020	19/11/2 024	INFINITA PARQUE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20L0551394	BRHBSCCRI5Q7	20000000	20000	IPCA + 12,0000 %	1	220	09/12/2020	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	20L0687995	BRHBSCCRI5R5	33611000	33611	IPCA + 7,8500 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação

													Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	20L076592 8	BRHBSCCRI 5N4	33000000	33000	IPCA + 7,5000 %	1	221	28/12/2 020	15/06/2 036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21B056451 6	BRHBSCCRI 5T1	9500000	9500	IPCA + 8,5000 %	1	219	09/02/2 021	21/02/2 035	GUARAPUA VA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária



													de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0591503	BRHBSCCRI5V7	2500000	2500	IPCA + 8,5000 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUA VA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0760582	BRHBSCCRI5Z8	9203000	9203	IPCA + 14,0000 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21B076058 4	BRHBSCCRI 601	9203000	9203	IPCA + 14,0000 %	1	226	22/02/2 021	21/02/2 025	INFINITA LIFE	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21B076058 5	BRHBSCCRI 619	9204000	9204	IPCA + 14,0000 %	1	227	22/02/2 021	21/02/2 025	INFINITA LIFE	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21C073171 9	BRHBSCCRI 668	20000000	20000	IPCA + 8,5000 %	1	238	19/03/2 021	15/03/2 031	EKKOPARK II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

														Credito rios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21D08642 52	BRHBSCCRI 6B7	10000000	10000	IPCA + 9,5000 %	1	251	22/04/2 021	21/05/2 031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21D08642 53	BRHBSCCRI 6C5	4700000	4700	IPCA + 9,5000 %	1	252	22/04/2 021	21/08/2 030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21D08642 54	BRHBSCCRI 6D3	6100000	6100	IPCA + 9,5000 %	1	253	22/04/2 021	21/08/2 030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21D08642 63	BRHBSCCRI 6E1	7400000	7400	IPCA + 9,5000 %	1	254	22/04/2 021	21/08/2 030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21D08642 64	BRHBSCCRI 6F8	5800000	5800	IPCA + 9,5000 %	1	255	22/04/2 021	21/09/2 029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão



													Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864265	BRHBSCCRI6G6	3000000	3000	IPCA + 9,5000 %	1	256	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21E0048439	BRHBSCCRI6H4	26000000	26000	IPCA + 7,5000 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21F021165 3	BRHBSCCRI 6J0	10000000 0	100000	IPCA + 6,0000 %	1	213	08/06/2 021	21/06/2 036	RIO AVE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21F018914 0	BRHBSCCRI 6I2	45000000	45000	IPCA + 8,0000 %	1	194	04/06/2 021	23/06/2 026	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21F103723 5	BRHBSCCRI 6M4	9000000	9000	12,5%	1	247	14/06/2 021	23/07/2 030	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão

													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21G05078 67	BRHBSCCRI 6Q5	12496600 0	124966	IPCA + 5,0000 %	1	242	07/07/2 021	25/06/2 036	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21G07330 18	BRHBSCCRI 6R3	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	261	19/07/2 021	29/06/2 029	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Hipoteca de Imovel

CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21G07330 26	BRHBSCCRI 6S1	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	262	19/07/2 021	21/07/2 026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21H09531 04	BRHBSCCRI 759	24800000	24800	IPCA + 8,5000 %	1	245	20/08/2 021	15/02/2 038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21H09531 14	BRHBSCCRI 767	27100000	27100	IPCA + 8,5000 %	1	246	20/08/2 021	15/02/2 038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940482	BRHBSCCRI7H2	3500000	3500	IPCA + 11,2500 %	1	281	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940484	BRHBSCCRI7I0	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 Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	211094048 5	BRHBSCCRI 7J8	6400000	6400	IPCA + 11,2500 %	1	283	06/09/2 021	29/06/2 029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

													Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	211094048 6	BRHBSCCRI 7K6	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	284	06/09/2 021	29/06/2 029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	211077634 2	BRHBSCCRI 791	30000000	30000	IPCA + 7,0000 %	1	273	14/09/2 021	25/08/2 031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

														Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110826412	BRHBSCCRI7L4	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 SECURITIZADORA S.A	2110798465	BRHBSCCRI7A7	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 Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0868593	BRHBSCCRI7N0	11500000	11500	IPCA + 13,0000 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0868658	BRHBSCCRI7O8	11500000	11500	IPCA + 13,0000 %	1	313	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	21L096749 0	BRHBSCCRI 7R1	3278000	3278	IPCA + 10,0000 %	1	299	20/12/2 021	24/12/2 025	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22A079113 7	BRHBSCCRI 809	38000000	38000	IPCA + 7,5000 %	1	325	18/01/2 022	15/07/2 038	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os,

													Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22A112747 1	BRHBSCCRI 825	6500000	6500	12,6825%	1	314	27/01/2 022	20/02/2 025	VANGUARD A	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22D08449 81	BRHBSCCRI 8L2	10000000	10000	IPCA + 13,0000 %	1	341	08/04/2 022	24/03/2 032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os



CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22D08451 46	BRHBSCCRI 8M0	7500000	7500	IPCA + 13,0000 %	1	342	08/04/2 022	24/03/2 032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22D08451 62	BRHBSCCRI 8N8	7500000	7500	IPCA + 13,0000 %	1	343	08/04/2 022	24/03/2 032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22D08957 65		5000000	5000	IPCA + 13,0000 %	1	344	08/04/2 022	24/03/2 032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

													Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22D08970 27		5000000	5000	IPCA + 13,0000 %	1	345	08/04/2 022	24/03/2 032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22D09029 37		5000000	5000	IPCA + 13,0000 %	1	346	08/04/2 022	24/03/2 032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22E121164 9	BRHBSCCRI 8X7	85000000	85000	CDI + 3,0000 %	7	1	27/05/2 022	07/06/2 027	HELBOR V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

													de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22F1135958	BRHBSCCRI8Z2	16800000	16800	IPCA + 9,5000 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22F1162246	BRHBSCCRI908	4200000	4200	IPCA + 12,0000 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22H17375 32	BRHBSCCRI 9D7	20000000	20000	IPCA + 9,2000 %	14	ÚNI CA	19/08/2 022	15/08/2 034	CARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22H17375 58	BRHBSCCRI 9E5	11300000	11300	CDI + 4,0000 %	15	ÚNI CA	19/08/2 022	15/08/2 034	CARANDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22G11660 26	BRHBSCCRI 9J4	12000000	12000	CDI + 7,0000 %	1	347	22/07/2 022	19/11/2 024	INFINITA PARQUE	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22I156003 3	BRHBSCCRI 9K2	58420000	58420	IPCA + 9,2500 %	16	1	23/09/2 022	22/09/2 032	BREAD 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão



													Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J0268287	BRHBSCCRI9L0	76125000	76125	8,5%	6	1	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J0268409	BRHBSCCRI9M8	55875000	55875	3,5%	6	2	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J1411295	BRHBSCCRI9P1	16689000	16689	CDI + 5,5000 %	18	1	31/10/2022	23/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22J260955 4	BRHBSCCRI 9R7	17750000	17750	5,5%	18	3	31/10/2 022	31/10/2 026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22J260955 5	BRHBSCCRI 9S5	22798000	22798	CDI + 5,5000 %	18	4	31/10/2 022	23/10/2 026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos



													Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22J141130 0	BRHBSCCRI 904	13500000	13500	CDI + 7,5000 %	1	332	28/10/2 022	18/07/2 024	INFINITA	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	22L101376 7	BRHBSCCRI 9U1	12000000 0	120000	CDI + 3,0000 %	22	1	09/12/2 022	29/11/2 028	HELBOR VALORA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	23B043235 1	BRHBSCCRI 9Z0	25000000	25000	CDI + 7,0000 %	1	334	14/02/2 023	21/02/2 025	INFINITA LIFE	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	20J094770 7	BRHBSCCRI A84	4500000	4500	IPCA + 53,8000 %	1	348	01/10/2 020	25/09/2 032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigaç ão, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	20J094770 6	BRHBSCCRI A92	4500000	4500	53,8%	1	349	01/10/2 020	25/09/2 032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigaç ão, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	20J094770 5	BRHBSCCRI AA5	4500000	4500	IPCA + 5,3800 %	1	350	01/10/2 020	25/09/2 032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,



													Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	14I010393 3	CONTAX	45973330 ,65	135	IPCA + 7,1215 %	1	8	19/09/2 014	31/12/2 099	CONTAX	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	20E105501 2	BRHBSCCRI 4W8	25000000	25000	CDI + 8,5000 %	1	93	11/05/2 020	30/01/2 025	HABITASEC NEX CRI	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	23H17532 31	BRHBSCCRI AB3	7850000	7850	IPCA + 10,6800 %	30	1	23/08/2 023	21/11/2 030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de



													Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23I2066060	BRHBSCCRIA E7	40000000	40000	10%	33	ÚNICA	27/09/2023	15/09/2028	MSB TRIU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23J2008462	BRHBSCCRIA HO	8877000	8877	12%	31	ÚNICA	24/10/2023	22/10/2038	MIRANTE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	23K151185 5	BRHBSCCRI AI8	10000000 0	100000	CDI + 3,0000 %	40	ÚNI CA	13/11/2 023	30/10/2 030	HELBOR (QUOTAS)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	23K226014 5	BRHBSCCRI AL2	10000000 0	100000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNI CA	17/11/2 023	16/11/2 026	ECON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	23K251159 5	BRHBSCCRI AK4	80000000	80000	12,8439%	43	ÚNI CA	24/11/2 023	26/11/2 027	HELBOR PRESIDENTE PRUDENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os



CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	24B181286 4	BRHBSCCRI AZ2	17469000	17469	IPCA + 12,0000 %	29	ÚNI CA	15/02/2 024	21/01/2 039	ITAOBIM	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas , Cessão Fiduciária , Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	24C158297 8	BRHBSCCRI B18	27265000	27265	CDI + 2,0000 %	51	1	11/03/2 024	25/09/2 029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	24C158330 2	BRHBSCCRI B26	20511000	20511	CDI	51	2	11/03/2 024	25/09/2 029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

													Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	24C158951 8	BRHBSCCRI B34	16489800 0	164898	12,5908%	51	3	11/03/2 024	25/09/2 029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	24C158648 0	BRHBSCCRI B42	37326000	37326	7,704%	51	4	11/03/2 024	25/09/2 029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	24C163058 7	BRHBSCCRI B59	6000000	6000	IPCA + 10,0000 %	1	353	15/03/2 024	26/04/2 027	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária



													de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C1630594	BRHBSCCRI B67	6000000	6000	IPCA + 13,0000 %	1	354	15/03/2024	26/04/2027	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24D2858481	BRHBSCCRI BA3	95000000	95000	IPCA + 11,0000 %	55	ÚNICA	12/04/2024	15/04/2029	MSB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

													Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24E1394847	BRHBSCCRI BF2	60000000	60000	3,75%	52	ÚNICA	09/05/2024	26/05/2028	CAIXA ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24H2096783	BRHBSCCRI BQ9	60000000	60000	10%	63	ÚNICA	30/08/2024	28/10/2040	PULVERIZADO PROJETOS RESIDENCIAIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24I2477779	BRHBSCCRI BS5	102000000	102000	CDI + 8,0000 %	70	1	23/09/2024	28/10/2027	ATIVOS RESIDENCIAIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,



											DIVERSIFICADOS		Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CR A	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	CRA02400 ASY	BRHBSCCRA038	50000000	50000	CDI + 5,5000 %	69	1	06/11/2024	07/11/2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
CR A	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	CRA02400 ASZ	BRHBSCCRA046	8000000	8000	CDI	69	2	06/11/2024	07/11/2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24K2830257	BRHBSCCRI09	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	75	1	27/11/2024	28/11/2028	UMÃ APENINOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24L2814870	BRHBSCCRI74	100000000	100000	CDI + 3,0000 %	79	ÚNICA	19/12/2024	30/12/2030	HELBOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	23H44984 02	BRHBSCCRI CD5	7850000	7850	IPCA + 14,6800 %	30	2	23/08/2 023	21/11/2 030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25C384685 8	BRHBSCCRI CE3	50000000	50000	CDI + 3,0000 %	86	ÚNI CA	18/03/2 025	27/02/2 031	HELBOR COTAS SPE 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25C564173 7	BRHBSCCRI CJ2	18800000 0	188000	IPCA + 10,5000 %	80	1	28/03/2 025	26/03/2 037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão



													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25E2773908	BRHBSCCRICL8	47000000	47000	IPCA + 9,5000 %	80	2	12/05/2025	26/03/2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25E2783735	BRHBSCCRICK0	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	80	3	12/05/2025	26/03/2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,



													Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25H4845788	BRHBSCCRIC1	12000000	12000	9,5%	93	1	20/08/2025	22/08/2035	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25H4846072	BRHBSCCRICU9	8000000	8000	IPCA + 10,0000 %	93	2	21/08/2025	22/08/2035	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios,



													Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	251001444 1	BRHBSCCRI CV7	6000000	6000	IPCA + 9,5001 %	93	3	22/09/2 025	22/08/2 035	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	251001446 1	BRHBSCCRI CW5	4000000	4000	IPCA + 10,0001 %	93	4	23/09/2 025	20/08/2 035	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25J001700 1	BRHBSCCRI CX3	6000000	6000	IPCA + 9,5002 %	93	5	22/10/2 025	22/08/2 035	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25J001700 2	BRHBSCCRI CY1	4000000	4000	IPCA + 10,0002 %	93	6	23/10/2 025	22/08/2 035	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25I017536 9	BRHBSCCRI D08	15000000	15000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNI CA	02/09/2 025	29/08/2 028	MONTRECO N 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação



													Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25H5089180	BRHBSCCRICZ8	50000000	50000	IPCA + 10,5000 %	95	ÚNICA	29/08/2025	29/09/2031	PULVERIZADO LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25J4656723	BRHBSCCRID57	110000000	110000	CDI + 3,0000 %	102	ÚNICA	23/10/2025	22/10/2030	ESTOQUE DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS PERFORMADOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25J553957 5	BRHBSCCRI D65	15575000	15575	IPCA + 16,2500 %	96	ÚNI CA	30/10/2 025	30/10/2 028	ALAMEDA 75	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25K258234 7		82500000	82500	9,5%	92	1	12/11/2 025	26/04/2 052	CREDIBLUE AQUISIÇÃO RESIDENCIA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25K262070 3		2200000	2200	IPCA + 10,5000 %	92	2	12/11/2 025	26/04/2 052	CREDIBLUE AQUISIÇÃO RESIDENCIA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25K262219 2		25300000	25300	IPCA + 9,5000 %	92	3	12/11/2 025	26/04/2 052	CREDIBLUE AQUISIÇÃO RESIDENCIA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25K309420 9	BRHBSCCRI DA9	7500000	7500	CDI + 6,0000 %	103	1	24/11/2 025	27/08/2 029	LAGO LOUISE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25K316425 9	BRHBSCCRI DB7	7500000	7500	CDI + 6,0000 %	103	2	24/11/2 025	28/08/2 029	LAGO LOUISE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25K317774 6	BRHBSCCRI DC5	7500000	7500	CDI + 6,0000 %	103	3	24/11/2 025	29/08/2 029	LAGO LOUISE	Adimplente	Alienação Fiduciária de

													Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25K3148566	BRHBSCCRIDD3	7500000	7500	CDI + 6,0000 %	103	4	24/11/2025	30/08/2029	LAGO LOUISE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25K3165372	BRHBSCCRIDE1	4463000	4463	CDI + 6,0000 %	103	5	24/11/2025	31/08/2029	LAGO LOUISE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

													Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25K328530 1	BRHBSCCRI DH4	54000000	54000	CDI + 4,0000 %	106	ÚNI CA	19/11/2 025	27/11/2 029	LEGACY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25K325579 6	BRHBSCCRI DF8	14800000 0	148000	CDI + 3,0000 %	70	2	18/11/2 025	28/10/2 030	ATIVOS RESIDENCIAI S DIVERSIFICA DOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária



													de Direitos Creditórios
CR A	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	CRA02500 B9L	BRHBSCCRA 053	60000000	60000	CDI + 0,8000 %	111	1	19/12/2025	23/12/2032	MINERVA	Adimplente	Sem Garantias
CR A	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	CRA02500 B9M	BRHBSCCRA 061	56666000	56666	CDI + 1,0000 %	111	2	05/12/2025	24/12/2036	MINERVA	Adimplente	Sem Garantias
CR A	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	CRA02500 B9N	BRHBSCCRA 079	56666000	56666	CDI + 1,0000 %	111	3	05/12/2025	24/12/2036	MINERVA	Adimplente	Sem Garantias
CR A	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	CRA02500 B9O	BRHBSCCRA 087	57000000	57000	CDI + 1,0000 %	111	4	05/12/2025	24/12/2036	MINERVA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25L2191977	BRHBSCCRI DK8	15000000	15000	IPCA + 11,0000 %	107	1	05/12/2025	24/05/2029	TREND - MONTRECON MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos



													Credito- rios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	26A002260 1	BRHBSCCRI DL6	10000000	10000	IPCA + 10,9500 %	107	2	05/01/2 026	24/05/2 029	TREND - MONTRECO N MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Credito- rios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	26B001880 1	BRHBSCCRI DM4	10000000	10000	IPCA + 10,9000 %	107	3	05/02/2 026	24/05/2 029	TREND - MONTRECO N MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão

													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	25L339140 1		13000000	13000	CDI + 4,5000 %	112	1	17/12/2 025	26/12/2 030	EVOKE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	26B001980 1	BRHBSCCRI DP7	14000000	14000	CDI + 4,5000 %	112	2	17/02/2 026	26/12/2 030	EVOKE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,



													Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	26E0012601	BRHBSCCRI DQ5	11000000	11000	CDI + 4,5000 %	112	3	17/05/2026	26/12/2030	EVOKE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	26H0006201	BRHBSCCRI DR3	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	112	4	17/08/2026	26/12/2030	EVOKE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

													Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	26K0007002	BRHBSCCRIDS1	9000000	9000	CDI + 4,5000 %	112	5	17/11/2026	26/12/2030	EVOKE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	27B0000801	BRHBSCCRIDT9	8000000	8000	CDI + 4,5000 %	112	6	17/02/2027	26/12/2030	EVOKE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

													Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	27E0000401	BRHBSCCRI DU7	23500000	23500	CDI + 4,5000 %	112	7	17/05/2027	26/12/2030	EVOKE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25L3861195	BRHBSCCRI DV5	20500000	20500	IPCA + 12,5000 %	110	ÚNICA	22/12/2025	29/12/2037	OR LOTEAMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária



													de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CR A	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	CRA0260005Q	BRHBSCCRA095	107000000	107000	CDI + 1,0000 %	114	ÚNICA	12/01/2026	17/01/2036	MINERVA	Adimplente	N/A
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	26C3631552	BRHBSCCRIE31	113300000	113300	CDI + 3,2500 %	121	1	13/03/2026	18/03/2030	FORGREEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	26C3661623	BRHBSCCRIE49	5000	5	Não há	121	2	13/03/2026	18/03/2030	FORGREEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros



CR A	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	CRA02600 1UT	BRHBSCCRA OA0	16500000 0	165000	CDI + 1,0000 %	126	ÚNI CA	26/03/2 026	31/03/2 036	MINERVA III	Adimplente	N/A
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	26D53938 66	BRHBSCCRI EA7	60000000	60000	CDI + 3,6600 %	116	ÚNI CA	14/04/2 026	27/03/2 030	ECON IV	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária , Alienação Fiduciária
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	26E209609 2	BRHBSCCRI EB5	10500000 0	105000	IPCA + 10,0000 %	122	1	04/05/2 026	24/04/2 041	FGR	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária , Cessão Fiduciária , Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	26E212189 7	BRHBSCCRI EC3	40000000	40000	IPCA + 9,9500 %	122	2	04/05/2 026	25/04/2 041	FGR	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária , Cessão Fiduciária , Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	26E212194 8	BRHBSCCRI ED1	45000000	45000	IPCA + 9,9000 %	122	3	04/05/2 026	26/04/2 041	FGR	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária

														, Cessão Fiduciária , Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	26E221776 1	BRHBSCCRI EE9	60000000	60000	IPCA + 9,8500 %	122	4	04/05/2 026	29/04/2 041	FGR	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária , Cessão Fiduciária , Fundo	
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	26E222072 3	BRHBSCCRI EF6	60000000	60000	IPCA + 9,8000 %	122	5	04/05/2 026	30/04/2 041	FGR	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária , Cessão Fiduciária , Fundo	
CRI	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A	26D45711 42	BRHBSCCRI E98	10000000 0	100000	CDI + 1,0000 %	124	ÚNI CA	06/04/2 026	16/04/2 029	ECON 2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas	

ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 119ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.

Formulário B3

Razão Social da Emissora HABITASEC SECURITIZADORA S.A.			CNPJ da Emissora 09.304.427/0001-58	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI		Nº de Emissão 119	Série Única	
Data de emissão 28/05/2026	Data de vencimento 25/11/2030	Quantidade 37.000	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 37.000.000,00
Instituição Custodiante VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização
Lastro Termo de Emissão de Nota Comercial	Razão Social da Devedora / Cedente Devedora: PRIMA EMPREENDIMENTOS INOVADORES S.A.		CNPJ da Devedora / Cedente 07.713.194/0001-11	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? N/A	Concentração (Tipo de Lastro) Concentrado	Devedor divulgou DF? Sim	
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência N/A	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 37.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) 100% DI (D-4)	Taxa de juros 5,5000%	Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias úteis	
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Conforme cronograma de pagamentos	Carência p/ pgto de juros – a partir de N/A	Periodicidade de amortização Conforme cronograma de pagamentos	



Dia de pgto da amortização Conforme cronograma de pagamentos	Carência p/ pgto de amortização – a partir de Sim, pagamento integral na Data de Vencimento	Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim	
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor CJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.		CNPJ do Garantidor 47.334.604/0001-38	
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor CJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.		CNPJ do Garantidor 47.334.604/0001-38	
Descrição da garantia Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel Entre-Rios, quando celebrada, Alienação Fiduciária de Imóvel Salvador e Cessão Fiduciária				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de Emissão.	Fórmula de resgate Não		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de Emissão.	Fórmula de amortex Não		
Admite recompra? Não	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automática	Público da oferta Investidores Profissionais	Bookbuilding N/A	Distribuição parcial Não
Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização À vista ou a prazo	Admite ágio ou deságio Não	Admite chamada de capital? Sim	Data de início de negociação Após divulgação do Anúncio de Início
Título sustentável N/A	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating N/A
istribuição parcial				



Não				
Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização À vista ou a prazo	Admite ágio ou deságio Não	Admite chamada de capital? Sim	Data de início de negociação Após divulgação do Anúncio de Início
Título sustentável N/A	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating N/A