



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 95ª (NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS POR CONTROLADAS DA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

Celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

como Agente Fiduciário

Datado de
29 de agosto de 2025



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 95ª (NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS POR CONTROLADAS DA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), código 338, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário" e, quando em conjunto com a Emissora, doravante denominados como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª (Nonagésima Quinta) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo), representados pelas CCI, aos CRI (conforme termos definidos abaixo), de acordo com a Lei 14.430 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) e demais disposições legais e regulamentares 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 ou no preâmbulo do presente.

"Agente Fiduciário" ou a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste "Instituição Custodiante":



Termo de Securitização;

“ANBIMA”:

a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na 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”:

o anúncio de encerramento da Oferta, em atendimento ao disposto no artigo 76, da Resolução CVM nº 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis;

“Anúncio de Início”:

o anúncio de início da Oferta, em atendimento ao disposto no artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM nº 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis;

“Aprovações Societárias das Cedentes”

a reunião de sócios das respectivas Cedentes, realizadas nesta data, nas quais foram deliberadas: **(i)** a realização da Emissão; **(ii)** a participação na Oferta; e **(iii)** a autorização à diretoria das respectivas Cedentes para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão e à Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Cessão, podendo, inclusive, celebrarem aditamentos ao Contrato de Cessão e aos demais Documentos da Operação dos quais são parte, conforme aplicável;

“Atualização Monetária”:

mensal, com base na variação do IPCA;

“Assembleia Especial de Investidores” ou

“Assembleia Especial de Titulares de CRI” ou

“Assembleia Especial”:

a Assembleia especial dos Titulares dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula 13 deste Termo de Securitização;

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”:

o auditor responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, qual seja, nesta data, a **MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI**



AUDITORES;

- “Banco Depositário”: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, ou qualquer outra sociedade que venha a substituí-lo nos termos deste instrumento e dos Contratos de Conta Vinculada;
- “Banco Liquidante”: o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
- “B3”: a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;
- “Boletins de Subscrição”: os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
- “Brasil” ou “País”: a República Federativa do Brasil;
- “CCI”: as cédulas de créditos imobiliários, integrais, sem garantia real, emitidas pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, listadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização, representativas dos Créditos Imobiliários;
- “Cedentes”: significa, em conjunto, **(I) REALIZA CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ

sob o nº 16.991.176/0001-92 (“Realiza”); **(II) RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA X SPE – LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.369, Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 51.169.210/0001-49 (“SPE Prime Uberlândia”); **(III) REALIZA EMPREENDIMENTO RIO VERDE IV SPE – LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Rio Verde, no Estado de Goiás, na Avenida Presidente Vargas, nº 185, quadra G, lote 10/11, sala 07, Jardim Marconal, CEP 75.901-551, inscrita no CNPJ sob o nº 48.594.753/0001-07 (“SPE Eduardo”); **(IV) REALIZA EMPREENDIMENTO RIO VERDE V SPE – LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Rio Verde, no Estado de Goiás, na Avenida Presidente Vargas, nº 185, quadra G, lote 10/11, sala 08, Jardim Marconal, CEP 75.901-551, inscrita no CNPJ sob o nº 11.986.276/0001-07 (“SPE RNI II”); **(V) REALIZA EMPREENDIMENTO APARECIDA DE GOIÂNIA III SPE – LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Aparecida de Goiânia, no Estado de Goiás, na Avenida Rio Verde, S/N, quadra 46, lote 003E, Jardim Helvécia, CEP 74.933-570, inscrita no CNPJ sob o nº 46.698.306/0001-64 (“SPE Jardim BH”); **(VI) REALIZA EMPREENDIMENTO GOIÂNIA III SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Goiânia, no Estado de Goiás, na Avenida do Comércio, nº 25, quadra 04, lote 01E, sala 1001, VI Maria José, CEP 74.815-457, inscrita no CNPJ sob o nº 58.227.970/0001-04 (“SPE Jardim Colorado”); **(VII) REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS XVI SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Anápolis, no Estado de Goiás, na Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 03, Alto da Bela Vista, CEP 75.105-770, inscrita no CNPJ sob o nº 58.144.980/0001-86 (“SPE Prime II Anápolis”); **(VIII) RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA VII SPE – LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.369, loja 01, Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o



nº 48.256.641/0001-38 (“SPE Leilão”); e **(IX) RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA IV SPE – LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.369, loja 01, Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 47.748.112/0001-99 (“SPE Prime Uberlândia II”);

“Cessão Fiduciária”: significa a cessão fiduciária de recebíveis constituída pelas Cedentes, em favor da Securitizadora, no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária;

“CETIP21”: o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“CMN”: o Conselho Monetário Nacional;

“Código ANBIMA”: o “*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, conforme atualmente em vigor;

“Código Civil”: a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

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

“COFINS”: a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“Condições Precedentes”: as Condições Precedentes do Primeiro Pagamento e as Condições Precedentes dos Pagamentos Subsequentes, quando designadas de forma conjunta;

“Condições Precedentes do Primeiro Pagamento”: são as condições precedentes dispostas na cláusula 3.1.1 do Contrato de Cessão que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que o pagamento do Preço de Aquisição possa ser realizada às Cedentes;

“Condições Precedentes dos Pagamentos”: são as condições precedentes dispostas na cláusula 3.4.1 do Contrato de Cessão que devem ser integral e



- Subsequentes": cumulativamente cumpridas para que o pagamento do Preço de Aquisição dos Novos Créditos Imobiliários possa ser realizado para as Cedentes;
- "Conta de Livre Movimentação da SPE Prime Uberlândia": a conta corrente nº 99570-8 junto à agência nº 3166 do Itaú Unibanco S.A.
- "Conta de Liquidação": a conta corrente nº 41912-2, agência nº 7307, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora;
- "Conta do Patrimônio Separado": a conta corrente nº 41466-9, agência nº 7307, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora;
- "Contratos de Conta Vinculada": o *"Contrato de Prestação de Serviços de Abertura de Conta, Cobrança de Recursos e Outras Avenças"* respectivo, celebrado entre a SPE Prime Uberlândia, a Securitizadora e o Banco Depositário, assim como os demais Contratos de Conta Vinculada a serem celebrados pelas demais Fiduciantes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);
- "Contrato de Cessão": o *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"*, celebrado nesta data, entre as Cedentes, na qualidade de cedentes, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, os Fiadores e as Intervenientes Anuentes, por meio do qual as Cedentes cederam os Créditos Imobiliários à Securitizadora;
- "Contrato de Cessão Fiduciária": o *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado nesta data, entre a Securitizadora e as Cedentes, por meio do qual as Cedentes cederam ou cederão fiduciariamente, conforme o caso, como forma de assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, os direitos creditórios descritos no Contrato de Cessão Fiduciária;
- "Contrato de Distribuição": o *"Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 95ª*



(*Nonagésima Quinta*) *Emissão da Habitasec Securitizadora S.A e Outras Avenças*", celebrado nesta data, entre a Securitizadora e as Cedentes;

"Contratos de Servicer": significa o Contrato de *Servicer* dos Créditos Imobiliários e o Contrato de *Servicer* dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto;

"Contrato de Servicer dos Créditos Cedidos Fiduciariamente": significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários – Servicer Principal, Espelhamento e Backup Servicer*", celebrado nesta data, entre as Cedentes, o Backup Servicer, a Securitizadora e a Licenciante (conforme definido no Contrato de *Servicer* dos Créditos Cedidos Fiduciariamente), tendo por objetivo regular a administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

"Contrato de Servicer dos Créditos Imobiliários": significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários – Servicer Principal e Espelhamento*", celebrado nesta data, entre o Servicer, as Cedentes, a Securitizadora e a Licenciante (conforme definido no Contrato de *Servicer* dos Créditos Imobiliários), tendo por objetivo regular a verificação dos recebimentos dos recursos na Conta do Patrimônio Separado, o envio de relatórios sobre o atendimento dos Critérios de Elegibilidade e outras atividades exercidas pelo *Servicer*;

"Contratos Imobiliários": cada Termo de Confissão de Dívida, por meio dos quais os Imóveis foram vendidos pelas Cedentes a determinadas pessoas físicas ou jurídicas definidas no **Anexo I.A** ao presente Termo de Securitização, conforme atualizado de tempos em tempos;

"CPF": o Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;

"Créditos Cedidos Fiduciariamente": significa os créditos cedidos fiduciariamente como forma de assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, descritos no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária;

"Créditos do Patrimônio": significa todos os Créditos Imobiliários, representados pelas



Separado”:

CCI, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta de Liquidação, as Contas Vinculadas, as Garantias, os Fundos, os Investimentos Permitidos, os valores a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado, na Conta de Liquidação e nas Contas Vinculadas, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, de modo que tais bens e direitos constituirão o Patrimônio Separado dos CRI e os Créditos Imobiliários constituirão lastro para os CRI;

“Créditos Imobiliários”:

os direitos de crédito contra os determinados Devedores (de livre disposição das Cedentes, não vinculados ao repasse do Financiamento Caixa), nos valores descritos nos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo quaisquer encargos moratórios e demais acessórios que lhe sejam devidos, pagos a prazo diretamente à Securitizadora, conforme descrito nos termos de confissão de dívida, representados pelas CCI e indicados no **Anexo I.A** deste Termo de Securitização;

“CRI”:

os certificados de recebíveis imobiliários da 95ª (nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, lastreados exclusivamente nos Créditos Imobiliários e nos Novos Créditos Imobiliários (nesse caso somente após a formalização de aditamento ao presente Termo de Securitização), oriundos de Contratos Imobiliários, representados pelas CCI;

“Critérios de Elegibilidade”:

os critérios de elegibilidade previstos no **Anexo I.B** do presente Termo de Securitização, os quais deverão ser atendidos de forma cumulativa e integral, como condição para que a Securitizadora possa adquirir os Novos Créditos Imobiliários e vinculá-los ao Patrimônio Separado;

“CRI em Circulação”:

todos os CRI emitidos e em circulação no mercado, excluídos aqueles detidos pela Securitizadora, pela Realiza e/ou pela(s) Cedente(s) ou mantidos em tesouraria pela Securitizadora, ou que sejam de titularidade de sociedades controladas, controladoras ou coligadas das entidades ante



- mencionadas ou, ainda, que sejam de administradores, sócios, acionistas ou prepostos das entidades ante mencionadas;
- “CSLL”:
- a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
- “CVM”:
- a Comissão de Valores Mobiliários;
- “Data de Apuração”
- significa o dia 22 (vinte e dois) de cada mês do calendário ou o Dia Útil subsequente e/ou cada data em que ocorrer uma nova cessão de créditos, e a Securitizadora realizar uma nova apuração do Índice de Cobertura e do Índice de Lastro;
- “Data de Emissão”:
- a data de emissão dos CRI, qual seja, 29 de agosto de 2025.
- “Data de Integralização”:
- tem o significado atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
- “Data de Pagamento”:
- conforme datas indicadas no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização;
- “Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios”:
- conforme datas indicadas no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização;
- “Data de Vencimento”:
- 29 de setembro de 2031;
- “Data de Verificação”:
- significa o dia 24 (vinte e quatro) de cada mês do calendário ou o Dia Útil subsequente;
- “Despesas”:
- significa, em conjunto, as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes;
- “Despesas Iniciais”:
- significa as despesas *flat*, decorrentes da Emissão e da Oferta, previstas no **Anexo IX** a este Termo de Securitização.
- “Despesas Recorrentes”:
- significam as despesas ordinárias e futuras, decorrentes da Emissão e da Oferta, previstas no **Anexo IX** a este Termo de Securitização;
- “Dias Úteis” ou “Dia Útil”:
- (i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio



da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;

“Distribuição Parcial”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.6 deste Termo de Securitização;

“Documentos da Operação”: quando mencionados em conjunto, **(i)** o Contrato de Cessão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(iv)** os Contratos Imobiliários; **(v)** este Termo de Securitização; **(vi)** os Contratos de *Service*; **(vii)** o Contrato de Distribuição; **(viii)** os Contratos de Conta Vinculada, a partir da sua respectiva celebração; **(ix)** os Boletins de Subscrição dos CRI; **(x)** o Anúncio de Início; **(xi)** o Anúncio de Encerramento; e **(xii)** quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima e demais instrumentos formalizados no âmbito da Operação;

“Emissão”: a presente emissão dos CRI;

“Emissora” ou “Securitizadora”: a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de emissora dos CRI;

“Empreendimentos”: tem o significado atribuído no Anexo I ao Contrato de Cessão;

“Escritura de Emissão de CCI”: o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural”*, celebrado nesta data, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;

“Escriturador dos CRI” a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, instituição responsável pela



escrituração dos CRI;

“Eventos de Multa Indenizatória”:

são os eventos previstos no Contrato de Cessão que, quando ocorridos, resultarão na obrigatoriedade das Cedentes em efetuar o pagamento da Multa Indenizatória, de acordo com os procedimentos descritos no Contrato de Cessão;

“Eventos de Recompra Compulsória”:

são os eventos previstos no Contrato de Cessão que, quando ocorridos, resultarão na obrigatoriedade das Cedentes em efetuar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários afetados, de acordo com os procedimentos descritos no Contrato de Cessão;

“Exposição de Caixa”:

significa o montante total do fluxo de caixa negativo das Cedentes projetado até a data de vencimento dos CRI, considerando-se todas as entradas e saídas de caixa previstas no cronograma financeiro aprovado das Cedentes. A Exposição de Caixa compreende a totalidade do volume de recursos que as Cedentes deverão empregar para consecução dos seus respectivos objetos sociais, incluindo, recebimentos de contraprestações de clientes e desembolsos com terceiros, incluindo, mas não se limitando a desembolsos com fornecedores, prestadores de serviços, financiadores, bem como de encargos trabalhistas, tributos, materiais e outras saídas de caixa operacionais e financeiras;

“Fiadores”:

significa, em conjunto: **(I) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO**, brasileira, nascida em 20 de janeiro de 1978, casada sob regime de separação total de bens com o Sr. Gustavo Henrique Freitas Pimenta (inscrito no CPF/MF sob o nº 030.761.836-64), empresária, inscrita no CPF/MF sob o nº 043.350.456-03, com domicílio na Alameda João Gilberto, nº 327, bairro Solares da Gávea (loteamento F), na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38411-106 (“Daniela”); **(II) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JÚNIOR**, brasileiro, nascido em 7 de julho de 1980, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Milena (abaixo definida), empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 013.476.516-83, com domicílio na Rua das Primulas, Jardins Milão, Q6, L4, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás,



CEP 74885710 (“Júnior”); **(III) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 25 de agosto de 1981, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Thaís, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 014.158.526-93, com domicílio na Alameda das Carambolas, nº 60, Jardim Paradiso, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-900 (“Luiz Gustavo”); e **(IV) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 31 de janeiro de 1956, casado sob regime de comunhão universal de bens com a Sra. Conceição, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 273.518.316-53, com domicílio na Rua Antônio Francisco Rosa, nº 231, bairro Aclimação, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-064 (“José Humberto”);

- “Fiança”:
- a garantia fidejussória, prestada pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão;
- “Financiamento Caixa”:
- significa os respectivos instrumentos de abertura de crédito firmados entre as Cedentes e a Caixa Econômica Federal com o objetivo de financiar a construção de seus respectivos Empreendimentos;
- “Fundo de Despesas”:
- tem o significado previsto na Cláusula 7.7 deste Termo de Securitização;
- “Fundo de Reserva”:
- tem o significado previsto na Cláusula 7.6 deste Termo de Securitização;
- “Fundos”:
- em conjunto, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;
- “Garantias”:
- significa, quando denominadas em conjunto, a Cessão Fiduciária e a Fiança; assim como eventuais garantias que venham a ser constituídas para assegurar o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas;
- “Imóveis”:
- em conjunto, as unidades dos Empreendimentos descritas no Anexo I ao Contrato de Cessão;
- “Índice de Cobertura”:
- significa a relação entre **(i)** o somatório dos valores



presentes dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pela taxa do CRI; e **(ii)** o saldo devedor atualizado dos CRI que deve ser equivalente a 103% (cento e três por cento) até o 12º (décimo segundo) mês contados da Data de Emissão. A partir do 13º (décimo terceiro) mês, o Índice de Cobertura deverá ser majorado a 120% (cento e vinte por cento), da seguinte forma: as Cedentes deverão ceder fiduciariamente novos créditos que atendam aos Critérios de Elegibilidade, de modo que no 13º (décimo terceiro) mês o Índice de Cobertura seja equivalente a 120% (cento e vinte por cento);

“Índice de Lastro”:

significa a relação entre **(i)** o somatório dos valores presentes dos Créditos Imobiliários, pela taxa do CRI; e **(ii)** o saldo devedor atualizado dos CRI seja equivalente a 100% (cem por cento);

“Intervenientes Anuentes”:

significa, em conjunto: **(I) CONCEIÇÃO APARECIDA DO NASCIMENTO**, brasileira, nascida em 8 de setembro de 1957, casada sob regime de comunhão universal de bens com o Sr. José Humberto, do lar, inscrita no CPF/MF sob o nº 847.341.916-20, com domicílio na Rua Antônio Francisco Rosa, nº 231, bairro Aclimação, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-064; **(II) THAÍS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO**, brasileira, nascida em 24 de novembro de 1981, casada sob regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Luiz Gustavo, publicitária, inscrita no CPF/MF sob o nº 013.021.526-02, com domicílio na Alameda das Carambolas, nº 60, Jardim Paradiso, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-900; e **(III) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO**, brasileira, nascida em 15 de julho de 1981, casada sob regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Júnior, decoradora, inscrita no CPF/MF sob o nº 013.338.396-26, com domicílio na Rua das Primulas, Jardins Milão, Q6, L4, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74885710;

“Investidores Profissionais”:

significa a expressão definida no artigo 11, da Resolução CVM 30;



<u>“Investidores Qualificados”</u> :	significa a expressão definida no artigo 12, da Resolução CVM 30;
<u>“Investimentos Permitidos”</u> :	os valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo aqueles existentes nos Fundos, além de eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes aplicáveis, poderão ser aplicados em Letras Financeiras do Tesouro Direto (LFT) emitido pelo Tesouro Nacional ou o que vier a suceder tal título;
<u>“IOF/Câmbio”</u> ou <u>“IOF/Títulos”</u> :	o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
<u>“IPCA”</u> :	o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“IRRF”</u> :	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
<u>“ISS”</u> :	o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;
<u>“Juros Remuneratórios”</u> :	sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,5000% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados conforme previsto na Cláusula 5.3 abaixo;
<u>“JUCESP”</u> :	a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“Legislação Socioambiental”</u> :	a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente e a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas à escravidão;
<u>“Lei 6.385”</u> :	a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei 9.514”</u> :	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;



“ <u>Lei 10.931</u> ”:	a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Lei 14.430</u> ”:	a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;
“ <u>Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção</u> ”:	as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, nas formas da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e a <i>UK Bribery Act</i> de 2010, conforme aplicáveis, quando referidas em conjunto;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>MDA</u> ”:	o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Meios de Divulgação</u> ”:	significa os meios para a realização das divulgações requeridas pela Resolução CVM 160, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) da B3; e (iii) da CVM. Adicionalmente, a critério da Emissora, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160;
“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”:	o montante mínimo de 1.000,00 (mil) CRI a ser distribuído na Oferta, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
“ <u>Multa Indenizatória</u> ”:	corresponde à multa indenizatória devida pelas Cedentes, conforme procedimentos e valores previstos no Contrato de Cessão, quando da ocorrência de Eventos de Multa



Indenizatória;

“Novos Créditos Imobiliários”:

os créditos imobiliários que poderão ser vinculados à Emissão, decorrentes de Contratos Imobiliários a serem cedidos pelas Cedentes, incluindo o preço estipulado em cada Contrato Imobiliário, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Termos de Confissão de Dívida, conforme aplicável, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade e o Índice de Cobertura e o Índice de Lastro permaneçam enquadrados;

“Obrigações Garantidas”:

(i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes e pelos Fiadores nos Documentos da Operação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Recompra Compulsória na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória, nos termos do Contrato de Cessão, do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, bem como de multas, juros de mora, despesas, indenizações e outros valores devidos nos termos do Contrato de Cessão; **(ii)** todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes aos pagamentos de juros e amortização dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** qualquer custo ou despesas incorridas pela Securitizadora ou Agente Fiduciário, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(iv)** qualquer outro montante devido pelas Cedentes nos termos dos Documentos da Operação; **(v)** qualquer custo ou despesa da Emissão, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção dos CRI; e **(vi)** os recursos necessários para arcar com as despesas da Emissão;



- “Oferta”: a oferta de distribuição pública dos CRI registrada na CVM sob o rito automático de registro de distribuição, que será realizada nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- “Ofício-Circular”: o Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, atualmente em vigor;
- “Operação de Securitização”: o negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários e Emissão dos CRI;
- “Ordem de Prioridade de Pagamentos”: tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo;
- “Patrimônio Separado”: o patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos do Patrimônio Separado, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26, da Lei 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 títulos de securitização; **(ii)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da Emissão, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização, quando aplicáveis; **(iii)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização; **(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)** responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI;



“Período de Capitalização”: significa o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI e termina na respectiva primeira Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios; e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior e termina na respectiva Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios do respectivo período, tudo conforme as datas na coluna “Datas de Pagamento” da tabela constante do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate dos CRI, conforme o caso;

“PIS”: a Contribuição ao Programa de Integração Social;

“Plano de Distribuição”: o plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49, da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição destinada aos Investidores Profissionais;

“Prazo Máximo de Colocação”: o prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: **(i)** subscrição da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais; ou **(ii)** encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora; ou **(iii)** o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, o que ocorrer primeiro;

“Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários”: corresponderá ao valor previsto no Contrato de Cessão, a ser pago pela Securitizadora à SPE Prime Uberlândia, após o atendimento das Condições Precedentes do Primeiro Pagamento, com recursos oriundos exclusivamente da integralização dos CRI, da seguinte forma **(i)** será retido o montante necessário à constituição do Valor do Fundo de Reserva e do Valor do Fundo de Despesas, respeitadas as limitações previstas neste Termo de Securitização; **(ii)** será descontado os valores referentes às Despesas Iniciais; e **(iii)** o valor remanescente deverá ser destinado à SPE Prime Uberlândia, em conta de sua titularidade a ser



posteriormente indicada pela SPE Prime Uberlândia.

“Preço de Aquisição dos Novos Créditos Imobiliários”:

corresponderá ao valor previsto em cada Termo de Cessão, a ser pago pela Securitizadora às Cedentes, após o atendimento das Condições Precedentes dos Pagamentos Subsequentes, com recursos oriundos exclusivamente da integralização dos CRI, em parcela única, sem prejuízo das retenções previstas a seguir: **(i)** serão retidos os montantes necessários à composição ou recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, respeitadas as limitações previstas neste Termo de Securitização, e demais despesas necessárias para aquisição dos Novos Créditos Imobiliários, caso tais despesas não sejam arcadas pelo Fundo de Despesas; **(ii)** será descontado os valores referentes às Despesas Iniciais; e **(iii)** o valor remanescente deverá ser destinado para as Cedentes, conforme valores a serem indicados em cada Termo de Cessão e nas contas a serem posteriormente indicadas por cada Cedente, observado o quanto disposto na Cláusula 2.3.7 e seguintes do Contrato de Cessão.

“Realiza”:

significa a **REALIZA CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92;

“Recompra Compulsória”:

corresponde à obrigação das Cedentes em recomprar os Créditos Imobiliários afetados pelo Evento de Recompra Compulsória, conforme procedimentos e valores previstos no Contrato de Cessão, quando da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória;

“Regime Fiduciário”:

o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, a Conta de Liquidação, as Garantias, os Fundos, e demais bens e direitos que lastreiam a Emissão, nos termos da Lei 14.430;

“Regras e Procedimentos ANBIMA”:

as *“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”*, expedidas pela ANBIMA, conforme atualmente em vigor;



<u>“Relatório de Auditoria do Servicer”:</u>	o relatório de diligência jurídica e financeira referente aos Novos Créditos Imobiliários, a ser apresentado pelo <i>Servicer</i> à Securitizadora para comprovar o atendimento de todos os Critérios de Elegibilidade;
<u>“Relatório Mensal do Servicer”:</u>	os relatórios mensais, a serem apresentados pelo <i>Servicer</i> no dia 20 (vinte) de cada mês do calendário ou no Dia Útil subsequente, contendo informações financeiras e contábeis sobre os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e saldos devedores, para fins de verificação mensal pela Securitizadora do Índice de Cobertura e do Índice de Lastro;
<u>“Resolução CVM 17”:</u>	a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 30”:</u>	a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 44”:</u>	a Resolução da CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 60”:</u>	a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 80”:</u>	a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 81”:</u>	a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 160”:</u>	a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
<u>“Servicer” ou “Agente de Monitoramento”:</u>	a AXIS SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40, ou outro prestador de serviços que venha a ser contratado pela



Securitizadora para a administração dos Créditos Imobiliários, observado os termos e condições previstos no Contrato de *Service* de Créditos Imobiliários;

“Termo de Cessão”: o termo de cessão de créditos, nos moldes do Anexo I do Contrato de Cessão, a ser celebrado para fins de formalização da aquisição dos Novos Créditos Imobiliários;

“Termo(s) de Confissão de Dívida”: os termos de confissão de dívida celebrados entre as Cedentes e os Devedores, conforme descritos no Anexo II do Contrato de Cessão;

“Titular(es) dos CRI”: os Investidores Profissionais que efetivamente subscreverem os CRI da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI no mercado secundário após o encerramento da Oferta;

“Valor do Fundo de Despesas”: tem o significado atribuído na Cláusula 7.7 deste Termo de Securitização;

“Valor do Fundo de Reserva”: tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 deste Termo de Securitização;

“Valor Excedente - Fundo de Reserva” significa o valor equivalente a, pelo menos, R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

“Valor Nominal Unitário Atualizado”: tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 abaixo; e

“Valor Total da Emissão”: o valor correspondente a, inicialmente, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas não definidas neste Termo de Securitização terão o significado previsto no Contrato de Cessão; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.



1.2. Autorização da Emissora. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora, em reunião realizada em 24 de abril de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP sob nº 0.616.030/24-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º, da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022, conforme alterada.

1.3. Aprovações Societárias das Cedentes. Os Documentos da Operação dos quais são parte, conforme o caso, são celebrados pelas Cedentes com base nas Aprovações Societárias das Cedentes, as quais serão registradas perante as juntas comerciais competentes conforme os prazos previstos no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA – VINCULAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato e pelo presente Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, exclusivamente aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1. A partir da data da primeira Cessão de Créditos, todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas respectivas CCI, deverão ser realizados exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, para utilização conforme previsto no Termo de Securitização. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como aos valores existentes, a qualquer tempo, na Conta do Patrimônio Separado, serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário a ser constituído pela Securitizadora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, os Fundos e a Conta do Patrimônio Separado:

- (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)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora e de outros patrimônios separados da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos



custos da administração e de obrigações fiscais correlatas;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI e do Patrimônio Separado a que estão vinculados.

2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos para a Securitizadora por meio do Contrato de Cessão. A vinculação das CCI aos CRI ocorrerá por meio da assinatura do presente Termo de Securitização.

2.2.1. Considerando o disposto na Cláusula 2.2 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos Imobiliários, mediante a cessão dos respectivos Créditos Imobiliários. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI perante a CVM.

2.2.2. O pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários será realizado pela Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do atendimento integral das seguintes Condições Precedentes do Primeiro Pagamento:

(i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias aplicáveis;

(ii) a verificação do devido **(a)** protocolo de registro das atas de Aprovações Societárias das Cedentes perante as juntas comerciais competentes; **(b)** protocolo de registro da ata da Aprovação Societária da Realiza perante a JUCEMG; **(c)** protocolo de registro do Contrato de Cessão no cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais ("Cartório de RTD"); e **(d)** protocolo de registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de RTD;

(iii) registro deste Termo de Securitização junto à B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430, e custódia deste Termo de Securitização junto à Instituição Custodiante;



(iv) recebimento pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário do Relatório de Auditoria do *Servicer* referente aos Créditos Imobiliários, comprovando o enquadramento dos Créditos Imobiliários aos Critérios de Elegibilidade, em termos satisfatórios para a Securitizadora;

(v) emissão, subscrição e integralização dos CRI pelos Investidores em montante suficiente para a realização do pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários;

(vi) recebimento pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, do parecer legal elaborado pelo assessor legal da Operação de Securitização, atestando a legalidade da estrutura e outros pontos que entender relevantes para a Emissão emitido, datado e assinado digitalmente com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

(vii) não promulgação de normas legais ou regulamentares que impossibilitem a realização da Emissão, ou imponham exigências de tal ordem que tornem impossível a realização da Emissão;

(viii) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional das Cedentes e/ou dos Fiadores, que possa afetar as Cedentes e/ou os Fiadores e/ou as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização, de forma que a integralização dos CRI fique inviabilizada pelas condições que passem praticadas em mercado em decorrência de tal evento;

(ix) as declarações prestadas pelas Cedentes e pelos Fiadores, nos termos da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão, e seus subitens, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, consistentes, precisas, suficientes e atuais, não tenham sido modificadas na data de pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, mediante a apresentação da declaração a ser entregue à Securitizadora, substancialmente na forma do Anexo V do Contrato de Cessão;

(x) outorga de procuração por instrumento particular pelas Cedentes em favor da Cessionária, nos termos do Anexo VI ao Contrato de Cessão, observado a obrigação de renovação disposta no Contrato de Cessão; e

(xi) ausência de qualquer inadimplemento de obrigação pecuniária das Cedentes e dos Fiadores decorrentes dos Documentos da Operação.

2.2.3. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a



qualquer outra emissão de certificados de recebíveis.

2.3. Vinculação de Novos Créditos Imobiliários à presente Emissão. Nos termos do Contrato de Cessão, durante o Prazo de Colocação, a Securitizadora poderá adquirir Novos Créditos Imobiliários, desde que haja concordância e disponibilidade financeira por parte do(s) Investidor(es) em uma nova subscrição e integralização de CRI e que referidos créditos imobiliários atendam, de forma integral e cumulativa, aos Critérios de Elegibilidade. O atendimento dos Critérios de Elegibilidade será verificado pela Securitizadora, mediante a apresentação de um Relatório de Auditoria do *Servicer* à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, confirmando o atendimento aos Critérios de Elegibilidade, bem como às Condições Precedentes dos Pagamentos Subsequentes, e da perfeita formalização dos Novos Créditos Imobiliários a serem adquiridos, para vincular tais créditos à Emissão dos CRI, em conformidade e proporcionalmente à subscrição e integralização dos CRI, nos termos do disposto no inciso X, do artigo 22, da Lei 14.430, dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores nesse sentido.

2.3.1. Para a formalização da cessão dos Novos Créditos Imobiliários, as Cedentes se obrigam a encaminhar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, a relação dos Novos Créditos Imobiliários, acompanhada do correspondente Relatório de Auditoria do *Servicer*, que deverá ser suficiente para a Emissora adotar os seguintes procedimentos:

(i) a Emissora irá avaliar o atendimento do Índice de Cobertura e do Índice de Lastro;

(ii) o Índice de Cobertura e o Índice de Lastro deverão ser calculados com base no valor presente dos Novos Créditos Imobiliários, utilizando-se a taxa dos Juros Remuneratórios dos CRI, que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade e dos Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente já integrantes do Patrimônio Separado, sobre o novo saldo devedor dos CRI, considerando *pro forma* a nova integralização dos CRI e a aquisição dos Novos Créditos Imobiliários;

(iii) Caso o Índice de Cobertura e o Índice de Lastro fiquem desenquadrados, as Cedentes deverão seguir os procedimentos previstos nas Cláusulas 2.6 e seguintes abaixo;

(iv) a Securitizadora comunicará os subscritores dos CRI, com antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data da cessão dos Novos Créditos Imobiliários, para que para que estes optem, ao seu exclusivo critério, por fazer ou não uma nova subscrição e integralização dos CRI;

(v) os subscritores dos CRI terão 3 (três) Dias Úteis contados da data do



recebimento de comunicação da Securitizadora nesse sentido para confirmar a disponibilidade de recursos financeiros para realizar a nova integralização dos CRI. Caso a resposta seja negativa ou não haja resposta no prazo, não ocorrerá a aquisição dos Novos Créditos Imobiliários ofertados pelas Cedentes, sem prejuízo de as Cedentes apresentarem novas oferta futuramente, após decorridos 20 (vinte) Dias Úteis do prazo final para os atuais investidores dos CRI, seguindo novamente o fluxo desta Cláusula 2.3.1.

2.3.2. A vinculação dos Novos Créditos Imobiliários à presente Emissão será formalizada por meio **(i)** da celebração de um Termo de Cessão e Termo de Cessão Fiduciária, se aplicável; **(ii)** da emissão de CCI representativas dos Novos Créditos Imobiliários, mediante a celebração de aditamento à Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** da celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, que terá como objeto a alteração **(a)** do **Anexo I.A**, para contemplar os Novos Créditos Imobiliários e as respectivas CCI, respectivamente; **(b)** alterar o Valor Total da Emissão; **(c)** a inclusão das características das novas séries a serem emitidas, se for o caso, ou seja, da quantidade de CRI, a curva de amortização e o prazo de vencimento; e **(d)** das demais cláusulas aplicáveis e necessárias para refletir a vinculação dos Novos Créditos Imobiliários.

2.3.3. Após a vinculação dos Novos Créditos Imobiliários à Emissão, estes passarão a integrar automaticamente o conceito de “Créditos Imobiliários”, se submetendo, deste modo, a todos os termos e condições previstos no Contrato de Cessão e no presente Termo de Securitização.

2.3.4. A cada vinculação dos Novos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá encaminhar à B3 cópia do correspondente aditamento ao presente Termo de Securitização, acompanhada de nova declaração de custódia dos Novos Créditos Imobiliários, substancialmente na forma prevista no **Anexo IV** ao presente Termo, em até 3 (três) Dias Úteis contados da sua formalização.

2.3.5. Em nenhuma hipótese, poderá ocorrer a integralização de novos CRI sem que tenha ocorrido a prévia ou simultânea vinculação de Novos Créditos Imobiliários em montante suficiente e correspondente, observado o preço de integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos previstos nesta Cláusula 2.

2.3.6. A aquisição de Novos Créditos Imobiliários e a vinculação de Novos Créditos Imobiliários à presente Emissão encontra-se condicionada ao atendimento, cumulativo, das seguintes Condições Precedentes dos Pagamentos Subsequentes:

(i) cumprimento e manutenção das Condições Precedentes do Primeiro Pagamento, na data do pagamento do Preço de Aquisição dos Novos Créditos Imobiliários;



(ii) a verificação do devido **(a)** registro das atas de Aprovações Societárias das Cedentes perante as juntas comerciais competentes; **(b)** registro da ata da Aprovação Societária da Realiza perante a JUCEMG; **(c)** registro do Contrato de Cessão ou do Termo de Cessão da integralização anterior, conforme aplicável perante o Cartório de RTD; e **(d)** registro do Contrato de Cessão Fiduciária ou do Termo de Cessão Fiduciária da integralização anterior, conforme aplicável, perante o Cartório de RTD;

(iii) a verificação do devido **(a)** protocolo de registro da ata de aprovação societária da respectiva cedente, conforme identificada no Termo de Cessão (caso não tenha sido realizado nenhuma cessão anterior), conforme aplicável, perante a junta comercial competente; e **(b)** registro da ata de aprovação societária da respectiva cedente da integralização anterior, conforme aplicável, perante as juntas comerciais competentes;

(iv) recebimento pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário do Relatório de Auditoria do *Servicer* referente aos Novos Créditos Imobiliários (o qual poderá ser compartilhado com os Titulares dos CRI, conforme o caso), comprovando o enquadramento dos Novos Créditos Imobiliários aos Critérios de Elegibilidade, em termos satisfatórios para a Securitizadora;

(v) perfeita formalização do respectivo Termo de Cessão, formalizando a transferência à Securitizadora de Novos Créditos Imobiliários, respeitado o Índice de Cobertura e o Índice de Lastro, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias aplicáveis;

(vi) apresentação do protocolo de averbação do Termo de Cessão junto ao registro original do Contrato de Cessão no Cartório de RTD;

(vii) perfeita formalização de aditivo à Escritura de CCI, formalizando a emissão de novas CCI representativas dos Novos Créditos Imobiliários, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias aplicáveis;

(viii) registro ou depósito das CCI na B3 em nome da Securitizadora e a sua custódia pela Instituição Custodiante;

(ix) perfeita formalização de Temo de Cessão Fiduciária, conforme aplicável;

(x) perfeita formalização de Contrato de Conta Vinculada a ser celebrado junto ao Banco Depositário, com o objetivo de formalizar a abertura das contas bancárias vinculadas relativas a respectiva Cedente originadora dos Novos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), entendendo-se como tal a sua



assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias aplicáveis;

(xi) perfeita formalização de aditivo ao Termo de Securitização, formalizando a instituição de Regime Fiduciário sobre as CCI representativas dos Novos Créditos Imobiliários, vinculando-as aos CRI, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias aplicáveis;

(xii) registro do aditivo a este Termo de Securitização e eventuais aditamentos junto à B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430, e custódia deste Termo de Securitização e aditivo a este Termo de Securitização junto à Instituição Custodiante, que deverá apresentar declaração de custódia das CCI, nos moldes do modelo constante deste **Anexo IV** deste Termo de Securitização;

(xiii) emissão, subscrição e integralização dos CRI pelos Investidores em montante suficiente para o pagamento do respectivo Preço de Aquisição dos Novos Créditos Imobiliários;

(xiv) as declarações prestadas pelas Cedentes e pelos Fidores, nos termos da cláusula sexta do Contrato de Cessão, e seus subitens, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, consistentes, precisas, suficientes e atuais, não tenham sido modificadas em cada data de liberação do Preço de Aquisição dos Novos Créditos Imobiliários, mediante a apresentação da declaração a ser entregue à Securitizadora, substancialmente na forma do Anexo V do Contrato de Cessão; e

(xv) ausência de qualquer inadimplemento de obrigações pecuniárias das Cedentes e dos Fidores decorrentes dos Documentos da Operação.

2.3.7. Nos termos do Contrato de Cessão, as Cedentes concordaram que, o pagamento do Preço de Aquisição dos Novos Créditos Imobiliários poderá ser realizado em favor da respectiva Cedente originadora do Crédito Imobiliário ou em favor de qualquer outra Cedente, de modo que a indicação dos dados da conta corrente de titularidade da respectiva Cedente deverão constar no respectivo Termo de Cessão.

2.3.7.1. Ainda, após a verificação de que não há Exposição de Caixa nos projetos relativos aos Empreendimentos, caso haja recursos existentes no Patrimônio Separado, e não haja quaisquer inadimplementos pecuniários pelas Cedentes no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários da 70ª (septuagésima) e 80ª (octogésima) emissões da Securitizadora, bem como os certificados de recebíveis imobiliários da 285ª (ducentésima octogésima quinta) série da 1ª (primeira) emissão da Securitizadora, os recursos



excedentes poderão ser liberados à Realiza.

2.3.7.2. Em atendimento ao previsto na cláusula acima, as Cedentes se obrigaram a enviar, mensalmente, todo 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, tendo como referência o mês imediatamente anterior, à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, os documentos e informações necessárias para fins de comprovação de que não houve Exposição de Caixa dentro do período.

2.4. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e decorrentes dos Contratos Imobiliários, ora vinculados aos CRI, possuem valor nominal de R\$ 1.484.246,04 (um milhão, quatrocentos e oitenta e quatro mil, duzentos e quarenta e seis reais e quatro centavos).

2.4.1. A cada nova vinculação de Novos Créditos Imobiliários à presente Emissão, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, ora vinculados aos CRI, passarão a ter o valor nominal informado nos respectivos aditamentos, sendo certo que **(i)** em nenhuma hipótese o valor total dos Créditos Imobiliários poderá ser inferior ao saldo devedor dos CRI; e **(ii)** o Índice de Cobertura e o Índice de Lastro deverão ser respeitados em cada aquisição de Novos Créditos Imobiliários.

2.4.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, serão custodiados junto à Instituição Custodiante e registrados junto à B3, de acordo com o artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

2.5. Demais Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do inciso V, do artigo 2º do Suplemento A, da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.6. Apuração Mensal dos Índices. Nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária, a Securitizadora irá apurar o Índice de Cobertura e o Índice de Lastro em cada Data de Apuração e/ou a cada nova cessão de créditos.

2.6.1. A verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Lastro será realizada com base nos Relatórios Mensais do *Servicer*.

2.6.2. Caso em uma determinada Data de Apuração, a Securitizadora verifique que o Índice de Cobertura fique desenquadrado, as Cedentes deverão ceder fiduciariamente novos créditos que atendam aos Critérios de Elegibilidade, com o objetivo de manter o



enquadramento do Índice de Cobertura, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados do desenquadramento.

2.6.3. Sem prejuízo do previsto acima, caso em uma determinada Data de Apuração, o Índice de Lastro fique desenquadrado, os Créditos Cedidos Fiduciariamente já integrantes do Patrimônio Separado serão convertidos em Créditos Imobiliários em montante suficiente para fins de reenquadramento do Índice de Lastro.

2.6.4. Para aperfeiçoar a cessão fiduciária sobre os novos Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 2.6.2 acima, bem como a conversão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.6.3 acima, as Cedentes se obrigam a celebrar, semestralmente, instrumento de Termo de Cessão Fiduciária e/ou de Termo de Cessão. Para fins de esclarecimento, na hipótese de não ter havido desenquadramento do Índice de Cobertura e/ou do Índice de Lastro no semestre referência a obrigação disposta nesta cláusula não será aplicável.

2.7. Administração, Cobrança e Pagamento dos Créditos Imobiliários. O *Servicer* foi contratado pela Securitizadora, às expensas do Patrimônio Separado, para prestar os serviços de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, incluindo o atendimento aos Devedores, a emissão de boletos, auditoria jurídica e financeira dos Créditos Imobiliários, espelhamento da carteira, conciliação dos recebimentos na Conta do Patrimônio Separado, elaboração e apresentação dos Relatórios de Auditoria do *Servicer* para verificação do atendimento dos Critérios de Elegibilidade pelos Novos Créditos Imobiliários e elaboração e apresentação dos Relatórios Mensais do *Servicer*, nos termos dos Contratos de *Servicer*.

2.7.1. Nos termos do Contrato de Cessão, todos os recursos decorrentes dos pagamentos realizados pelos Devedores deverão ser creditados exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo vedado às Cedentes receber diretamente quaisquer valores pagos pelos Devedores ou por terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários.

2.7.1.1. Eventuais pagamentos dos Créditos Imobiliários que venham a ser recebidos pelas Cedentes após a respectiva data de cessão serão repassados pelas Cedentes à Securitizadora, por meio de transferência para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento indevido. Caso as Cedentes descumpram a obrigação prevista acima, no prazo supramencionado, a Securitizadora fará jus a multa de 2% (dois por cento) e mora de 1% (um por cento) ao mês sobre os respectivos valores e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, apurados desde o término do prazo de repasse previsto acima até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesse item.



2.7.2. Os procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários estão previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de *Servicer* dos Créditos Imobiliários.

2.7.3. Caso seja necessário negociar os Contratos Imobiliários, a Securitizadora poderá assim proceder, sem a necessidade da anuência dos Titulares dos CRI, conforme os termos estabelecidos no Contrato de *Servicer* e desde que não haja redução do saldo devedor principal do respectivo Contrato Imobiliário, o prazo máximo não seja superior ao prazo de vencimento dos CRI e desde que seja pela mesma taxa e índice dos respectivos Contratos Imobiliários.

2.7.4. O *Servicer* foi contratado pela Securitizadora, às expensas do Patrimônio Separado, também para prestar os serviços de auditoria jurídica e financeira dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, espelhamento da carteira, conciliação dos recebimentos na Conta do Patrimônio Separado, elaboração e apresentação dos Relatórios de Auditoria do *Servicer* para verificação do atendimento dos Critérios de Elegibilidade pelos Créditos Cedidos Fiduciariamente e elaboração e apresentação dos Relatórios Mensais do *Servicer*, nos termos do Contrato de *Servicer* dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. No caso dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o atendimento aos Devedores e a emissão de boletos de cobrança serão realizados pelas Cedentes, sendo certo que, mediante aprovação pelos Titulares dos CRI e aditamento do Contrato de *Servicer* dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o *Servicer* poderá passar a desempenhar também essas atividades.

2.8. Custódia. Nos termos do parágrafo 4º, do artigo 18, da Lei 10.931, a Instituição Custodiante realizará a custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização. A Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do **Anexo IV** a este Termo de Securitização.

2.8.1. Para os fins do artigo 34, da Resolução CVM 60, a guarda dos documentos mencionados na cláusula acima, bem como as vias originais e/ou eletrônicas de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, deverão ser mantidos, até a Data de Vencimento dos CRI ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado dos CRI ou, conforme o caso, até o prazo previsto pela legislação e regulamentação aplicáveis, dentre eles o que for maior, sob custódia, pela Instituição Custodiante, que receberá a remuneração prevista no respectivo contrato de prestação de serviços. Tais documentos serão encaminhados à Instituição Custodiante quando da assinatura deste Termo de Securitização, exclusivamente para a sua custódia e para o seu registro. Deverá a Securitizadora disponibilizar à Instituição Custodiante quaisquer presentes ou futuros documentos retromencionados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva assinatura.

2.8.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento a qualquer dos documentos



mencionados na Cláusula 2.8 acima, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via emitida eletronicamente para fins de custódia.

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

2.8.4. Nos termos do parágrafo 2º, do artigo 34, da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

2.8.5. A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

Emissão:	95ª (nonagésima quinta) Emissão.
Série:	Série Única.
Quantidade Total de CRI:	Até 50.000 (cinquenta mil) CRI.
Valor Total da Emissão:	Até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário dos CRI:	R\$ 1.000,00 (um mil reais).
Local:	São Paulo, SP.
Data de Emissão:	29 de agosto de 2025.
Local de Pagamento dos CRI:	Para todos os efeitos legais, será o local da B3, considerando que os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3 em cada Data de Pagamento.
Prazo dos CRI:	2.190 (dois mil cento e noventa) dias corridos contados da Data de Emissão.

Vencimento dos CRI:	29 de setembro de 2031.
Atualização Monetária:	Mensal, com base na variação positiva do IPCA.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,5000% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados conforme previsto na Cláusula 5.3 abaixo.
Amortização:	Sem prejuízo das amortizações extraordinárias dos CRI previstas neste Termo de Securitização, a amortização programada dos CRI ocorrerá em parcela única (<i>bullet</i>), da Data de Vencimento.
Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Mensalmente, conforme as Datas de Pagamento indicadas no Anexo II a este Termo de Securitização.
Data(s) de Pagamento:	Conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização.
Forma:	Escritural.
Regime Fiduciário:	Sim.
Coobrigação da Emissora:	Não.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:	B3.
Garantias:	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas a Cessão Fiduciária e a Fiança.
Classificação de Risco:	Não há.
Distribuição dos CRI:	Distribuição pública sob o regime de melhores esforços, submetida ao rito de registro automático de distribuição e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos deste Termo de Securitização e da Resolução CVM 160.
Subordinação:	Não há.
Classificação dos CRI:	De acordo com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: "Residencial", o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das Regras e Procedimentos ANBIMA, (ii) Concentração: "Pulverizado", uma vez que

	<p>os Créditos Imobiliários são devidos pelas Cedentes, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “a”, das Regras e Procedimentos ANBIMA, (iii) Tipo de Segmento: “Apartamentos ou Casas”, considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários utilizados nas atividade das Cedentes, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: “Compra e Venda”, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “a”, das Regras e Procedimentos ANBIMA. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.</p>
--	---

3.2. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI pela Emissora, por exclusivo dolo ou culpa da Emissora, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após a Data de Pagamento, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice dos CRI, conforme o disposto neste Termo de Securitização, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

3.3. Depósito de Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, através do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, sendo que, ambos sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

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

CLÁUSULA QUARTA – DISTRIBUIÇÃO, PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

4.1. 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 destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pela Securizadora, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais. A Oferta será realizada por meio da intermediação da Securizadora, nos termos da Resolução CVM 160 e do artigo 43, da Resolução CVM 60, sob o regime de melhores esforços de colocação.

4.1.1. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais, de modo que não serão elaborados e disponibilizados prospecto e lâmina no âmbito da Oferta.

4.1.2. Por se tratar de oferta pública de distribuição, a Oferta será registrada pela Securizadora perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, no prazo de 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

4.1.3. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Securizadora realizará a Oferta de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64, da Resolução CVM 160. Adicionalmente, a Securizadora deve diligenciar para verificar se os investidores por ela acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais investidores de participar da Oferta.

4.1.4. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados em tranches, em moeda corrente nacional, podendo ocorrer em data posterior a data de subscrição, nos termos deste Termo de Securização e dos respectivos Boletins de Subscrição, pelos Investidores Profissionais, para fins das chamadas de capital, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que: **(i)** estão cientes de que a Oferta dos CRI foi objeto de registro na CVM pelo rito automático; **(ii)** estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e neste Termo de Securização; **(iii)** são Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 11 e 13, da Resolução CVM 30; **(iv)** foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina da Oferta; e **(v)** a CVM e a ANBIMA não realizaram a análise dos Documentos da Operação, nem de seus termos e condições.

4.1.5. A Securizadora 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, deverá diligenciar para verificar se os Investidores Profissionais por ela acessado podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores Profissionais de participar da Oferta.



4.1.6. A Oferta deverá permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis contados da data da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

4.1.7. Não será concedido qualquer tipo de desconto pela Securitizadora aos Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

4.2. Período de Distribuição. Nos termos do artigo 59, da Resolução CVM 160, a efetiva liquidação dos CRI somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, exceto as que forem expressamente renunciadas pela Securitizadora;

(ii) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e

(iii) divulgação do Anúncio de Início da Oferta nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Securitizadora deverá encaminhar à CVM e à entidade administradora 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.

4.2.1. A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E SEU REGISTRO FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA, SENDO CERTO QUE FOI DISPENSADA A ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA DA OFERTA.

4.2.2. As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

4.3. Aceitação da Oferta. Os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI deverão assinar o Boletim de Subscrição dos CRI, sendo que, na data de encerramento da Oferta, a Securitizadora informará a cada Investidor Profissional o número de CRI alocado a tal Investidor Profissional.

4.4. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores Profissionais 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.



4.5. Prazo Máximo de Colocação. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no Prazo Máximo de Colocação.

4.6. Distribuição Parcial. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, caso haja a colocação do equivalente ao Montante Mínimo da Oferta.

4.6.1. Em atendimento ao disposto no artigo 71, da Resolução CVM 160, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

4.6.2. Em atendimento ao disposto no artigo 74, da Resolução CVM 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: **(i)** condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou **(ii)** condicionar sua subscrição à colocação do Montante Mínimo da Oferta, e nesse caso escolher entre: **(a)** receber a totalidade dos CRI solicitados; ou **(b)** receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

4.6.3. Decorrido o prazo previsto no item "(ii)" das hipóteses do Prazo Máximo de Colocação acima, caso sejam subscritos CRI em montante inferior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, e os recursos eventualmente integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento.

4.6.4. Todos os CRI remanescentes, não integralizados após o encerramento da Oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida data. Nesta hipótese, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4.7. Preço e Forma de Integralização. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente **(i)** para a primeira integralização, ao Valor Nominal Unitário dos CRI; e **(ii)** para as demais integralizações o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido de Atualização Monetária e dos respectivos Juros Remuneratórios, conforme previsto na Cláusula 5 abaixo, calculados *pro rata die*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio, aplicados de forma igualitária para os CRI integralizados em uma mesma data, em razão das condições de mercado vigentes à época da integralização.

4.7.1. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos



estabelecidos pela B3 ou mediante depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outra forma de transferência equivalente, na Conta de Liquidação.

4.8. Negociação. Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser negociados em mercados regulamentados, podendo a revenda ser destinada livremente entre Investidores Profissionais. Nos termos do parágrafo 2º, do artigo 43-A, da Resolução CVM 60, fica dispensado o cumprimento do limite de exposição previsto no *caput* do artigo 43-A, da Resolução CVM 60, na medida em que os CRI serão destinados à subscrição e negociação exclusivamente por Investidores Profissionais. Não será admitida a negociação dos CRI por Investidores Qualificados ou pelo público investidor em geral.

4.9. Liquidação Financeira. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, em cada data de integralização aplicável.

4.10. Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76, da Resolução CVM 160.

4.11. Destinação de Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento às Cedentes do Preço de Aquisição, na forma prevista no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios e pela Atualização Monetária mensal, sendo ambos capitalizados diariamente e calculados a partir da primeira data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), conforme cláusulas abaixo.

5.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado pela variação acumulada positiva do IPCA, aplicado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, calculado da seguinte forma ("Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado", respectivamente):

$$VNa = VNe \times C$$

sendo:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI após a amortização, pagamento ou incorporação dos respectivos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \prod_{k=1}^N \left\{ \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{DP}{DT}} \right\}$$

sendo:

k = Número de ordem de NI_k , variando de 1 até n;

n = Número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = Valor do número índice do IPCA, divulgado do mês imediatamente anterior à Data de Pagamento ("Mês k"). Exemplo para fins de entendimento: para a Data de Pagamento que ocorreria em agosto de 2025 será utilizado o número índice divulgado em julho de 2025, referente ao mês de junho de 2025;

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

dp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI, para o caso do primeiro período de atualização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro; e

dt = = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI, para o caso do primeiro período de atualização, ou última Data de Pagamento e a próxima Data de Pagamento para os demais períodos, sendo "DT" um número inteiro. Para o primeiro período de cálculo "DT" será de 34.

5.2.1. Não Divulgação do IPCA. Na hipótese de não divulgação do NI_k pactuado no presente Termo de Securitização até a Data de Pagamento relacionado no **Anexo II** ou até a Data de Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação da Atualização Monetária, conforme o caso, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras,



multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, conforme o caso.

5.2.2. Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinto, ou haja a impossibilidade legal de aplicação do IPCA para cálculo da atualização monetária dos CRI ("Evento de Indisponibilidade do IPCA"), o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal. No caso de não haver substituto legal para a IPCA, será convocada, nos termos da Cláusula 13 abaixo, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados do Evento de Indisponibilidade do IPCA, Assembleia Especial de Investidores, nos termos deste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja a aprovação do novo parâmetro de Atualização Monetária entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em Assembleia Especial de Investidores, ou caso não haja quórum para deliberação e/ou instalação em segunda convocação, a totalidade dos Créditos Imobiliários será utilizada conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.2.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, passará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI, sendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizado até data da divulgação do referido IPCA.

5.3. Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Os Juros Remuneratórios, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, incidentes desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula ("Juros Remuneratórios") e, em conjunto com a Atualização Monetária, a "Remuneração dos CRI":

$$J = VNa \times (FatordeJuros - 1)$$

sendo:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou seu saldo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

onde:

$$i = 10,5000;$$

dp = Conforme definido acima; e

DT = Conforme definido acima.

5.4. Amortização Programada. Sem prejuízo das amortizações extraordinárias dos CRI previstas neste Termo de Securitização, a amortização programada dos CRI ocorrerá na Data de Vencimento, conforme o previsto no **Anexo II** a este Termo de Securitização, sendo o seu valor calculado com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$AM_i = VN_a \times T_{ai}$$

sendo:

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, em reais, atualizado monetariamente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

T_{ai} = Taxa da i -ésima parcela de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, atualizado monetariamente, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela de amortização vigente, constantes do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

5.4.1. Caso necessário, as tabelas constantes do **Anexo II** deste Termo de



Securitização poderão ser alteradas pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização extraordinária dos CRI, em razão das amortizações extraordinárias ou da vinculação dos Novos Créditos Imobiliários, conforme o caso.

5.4.2. Em caso de alteração das tabelas de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

5.5. Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada dos CRI.

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

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

6.1. Nas hipóteses de qualquer recebimento de Créditos Imobiliários ou quaisquer outros recursos a eles relacionados na Conta do Patrimônio Separado (exceto se tais recursos forem destinados para a composição ou recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva), incluindo, sem limitação, recebimentos oriundos de **(i)** liquidação ou de amortização antecipada dos Créditos Imobiliários, quais sejam mediante a ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória ou de pagamento de Multa Indenizatória; **(ii)** de recebimento de quaisquer valores decorrentes da execução das Garantias; **(iii)** os valores correspondentes no Fundo de Reserva que excederem o Valor do Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 7.6.2 abaixo; **(iv)** em cada Data de Pagamento, quando do recebimento de recursos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta do Patrimônio Separado; **(v)** desenquadramento do Índice de Cobertura, a ser verificado pela Securitizadora, em cada Data de Verificação; ou ainda, **(vi)** caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva do IPCA entre a Emissora, os Titulares dos CRI e as Cedentes, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial para deliberação acerca do substituto do IPCA, nos termos da Cláusula 5.2.2 e seguintes acima, a Emissora, uma vez recebidos os respectivos recursos, deverá destiná-los ao resgate antecipado total dos CRI ou à amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso, na Data de Pagamento imediatamente subsequente ao recebimento, conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

6.1.1. Mensalmente, em cada Data de Verificação, mediante o recebimento do respectivo Relatório Mensal do *Servicer*, a Securitizadora, independentemente de qualquer aviso ou notificação às Cedentes, enviará instruções para que todos os recursos existentes



nas respectivas Contas Vinculadas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária) sejam transferidos para a Conta do Patrimônio Separado, para que sejam utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.2. A amortização extraordinária dos CRI será efetuada, sempre, proporcionalmente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, limitado a 98% (noventa e oito por cento) e ocorrerá mediante o pagamento de determinada parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido **(i)** dos Juros Remuneratórios devidos e não pagos, proporcional incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado; e **(ii)** dos encargos moratórios e/ou eventuais despesas do Patrimônio Separado, se houver.

6.2.1. O resgate antecipado dos CRI ocorrerá mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido **(i)** dos Juros Remuneratórios devidos e não pagos; e **(ii)** dos encargos moratórios e/ou eventuais despesas do Patrimônio Separado, se houver.

6.3. O resgate antecipado e/ou a amortização extraordinária serão efetuados sob a ciência do Agente Fiduciário, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos Titulares dos CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do seu efetivo recebimento pela Emissora.

6.4. O resgate antecipado e/ou a amortização extraordinária somente serão realizados caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização.

6.5. O resgate antecipado e/ou a amortização extraordinária dos CRI deverão ser comunicados à B3, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

6.6. Recompra Compulsória. Caso, após a cessão dos Créditos Imobiliários, seja verificado algum dos eventos descritos abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória"), as Cedentes deverão efetuar a recompra compulsória integral dos Créditos Imobiliários afetados pelo Evento de Recompra em questão:

(i) seja verificado que qualquer Crédito Imobiliário **(a)** não atende a todos os requisitos legais necessários à sua existência, validade, eficácia e exequibilidade; **(b)** apresenta vícios em sua constituição ou formalização, tanto em seus processos de origem, quanto de cessão à Cessionária; **(c)** não está devidamente amparado por Contratos Imobiliários; e/ou **(d)** está amparado por Contratos Imobiliários que contenham vícios de formalização;



(ii) seja verificado que, na data da cessão dos Créditos Imobiliários, os Créditos Imobiliários estavam desenquadrados em relação aos Critérios de Elegibilidade, ainda que tal desenquadramento seja verificado posteriormente; e

(iii) cessão de Créditos Imobiliários cujos pagamentos, até as respectivas datas de vencimento, venham a ser recusados pelos respectivos Devedores em decorrência de: **(a)** inexistência, falta de certeza, falta de liquidez ou inexecutabilidade dos Créditos Imobiliários, **(b)** qualquer oposição, de qualquer natureza apresentada pelos Devedores (desde que não se caracterize como mero inadimplemento), sendo que a veracidade ou validade dessa oposição por si só constituirá razão para a resolução ora prevista, **(c)** ser reclamados por terceiros comprovadamente titulares deles ou beneficiários de ônus, gravames ou encargos constituídos sobre tais Créditos Imobiliários, **(d)** qualquer tipo de fraude; ou **(e)** Créditos Imobiliários inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias.

6.6.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, as Cedentes e a Realiza deverão pagar pela Recompra Compulsória o Valor da Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão).

6.6.2. Em ocorrendo o Evento de Recompra Compulsória, a Securitizadora deverá notificar a(s) Cedente(s) dos respectivos Créditos Imobiliários afetados e a Realiza, para que estas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da referida notificação **(i)** paguem o Valor de Recompra Compulsória, ou **(ii)** apresente Novos Créditos Imobiliários em substituição aos Créditos Imobiliários em situação de recompra compulsória, devendo neste caso ser observado os procedimentos previstos nas Cláusulas 8.4 e seguintes do Contrato de Cessão.

6.6.3. Caso as Cedentes optem pelo pagamento do Valor de Recompra Compulsória nos termos do item "i" da cláusula acima, as Cedentes e/ou a Realiza deverão pagar pela Recompra Compulsória o Valor da Recompra Compulsória.

6.6.4. O pagamento do Valor de Recompra Compulsória deverá ser realizado em, no máximo, 5 (cinco) dias corridos, contados da comunicação, nesse sentido, efetuada pela Securitizadora.

6.6.5. Fica desde já estabelecido, que ultrapassado o prazo disposto na cláusula anterior e caso as Cedentes não se manifestem sobre a opção de pagamento de Valor de Recompra Compulsória ou pela Substituição dos Créditos Imobiliários, as Cedentes ficarão solidariamente obrigadas ao pagamento imediato do Valor de Recompra Compulsória.

6.6.6. Após o pagamento do Valor de Recompra Compulsória, a Securitizadora deverá



entregar às Cedentes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, o termo de quitação referente ao respectivo Crédito Imobiliário.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS E FUNDOS

7.1. Garantias específicas. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias.

7.2. Fiança. Os Fiadores se constituem, nos termos do Contrato de Cessão, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 818 e seguintes do Código Civil, como fiadores e principais pagadores, de forma solidária de todas as Obrigações Garantidas. Os Fiadores se comprometeram, solidariamente entre si, como principais pagadores, a honrarem a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, declarando, nos termos do Contrato de Cessão, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que impeça a assunção das obrigações oriundas da Fiança.

7.2.1. Os Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão, declararam ter conhecimento de todos os termos e condições estabelecidos nos Documentos da Operação, permanecendo a Fiança ora outorgada, válida e eficaz até a quitação integral das Obrigações Garantidas. Ademais, nenhuma objeção ou oposição das Cedentes poderão, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

7.2.2. Para fins dos artigos 265 e 828, do Código Civil, os Fiadores reconheceram e concordaram que são solidariamente responsáveis com as Cedentes pelo pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

7.2.3. A Fiança ora prestada, nos termos do Contrato de Cessão, considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico das Cedentes, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

7.2.4. A Fiança entrará em vigor na data de celebração do Contrato de Cessão, permanecendo válida em todos os seus termos até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Os Fiadores reconheceram, nos termos do Contrato de Cessão, como prazo determinado, para fins do artigo 835, do Código Civil, a data do cumprimento integral das Obrigações Garantidas.



7.2.5. A Fiança poderá ser executada e exigida pela Emissora quantas vezes for necessário até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

7.2.6. Sem prejuízo e em complementação ao disposto neste Termo de Securitização, os Fiadores concordaram que, nos termos do Contrato de Cessão, não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso das Cedentes, com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

7.3. Outorga Uxória. As Intervenientes Anuentes compareceram, nos termos do Contrato de Cessão, e para os fins do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil, manifestaram sua integral concordância e aceitação em relação à Fiança prestada no âmbito do Contrato de Cessão, anuindo com todos os termos e condições que a regem, previstos no Contrato de Cessão e por estipulação legal, declarando conhecerem integralmente e autorizarem todas as obrigações assumidas pelas Cedentes e Fiadores no Contrato de Cessão.

7.4. Garantias Reais. De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, será constituída a Cessão Fiduciária, conforme os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

7.5. Disposições Comuns à Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 7.5 e seus subitens se aplicam a todas as Garantias.

7.5.1. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretroatável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.5.2. 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 conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste Termo de Securitização 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.

7.5.3. As Cedentes concordaram, nos termos do Contrato de Cessão, que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das Garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra



execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

7.5.4. 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.

7.5.5. As Cedentes concordaram, nos termos do Contrato de Cessão, que correrão por conta das Cedentes todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, para o pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

7.5.6. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado o seguinte escritório: **CAVALHEIRO LOBATO SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, sociedade de advogados, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 1996, 11º andar, salas 1105 e 1106, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 16.854.928/0001-73, e caso este esteja impedido por qualquer motivo, deverá ser contratado outro escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora, desde que aprovado pelos Titulares dos CRI através de Assembleia Especial de Investidores.

7.5.7. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, as Cedentes e os Fidores permanecerão responsáveis pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no artigo 19, parágrafo 2º, da Lei 9.514.

7.5.8. Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor das respectivas outorgantes das Garantias, líquidos de tributos, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei 9.514, na forma da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.6. Fundo de Reserva. As Cedentes autorizaram, nos termos do Contrato de Cessão, que, na primeira Data de Integralização dos CRI, seja retido do Preço de Aquisição para fazer frente aos encargos e amortizações dos CRI eventualmente devidos e não pagos, o montante correspondente a 2% (dois por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI ("Valor do Fundo de Reserva" e "Fundo de Reserva", respectivamente), sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder no mínimo, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao Valor do Fundo de Reserva,



considerando para o cálculo o último mês de apuração, conforme previsto no presente Termo de Securitização e calculado pela Securitizadora, observado que o montante que exceder o Valor do Fundo de Reserva deverá ser destinado para amortização extraordinária obrigatória dos CRI, conforme os termos e condições previstos na Cláusula 6.1, item (iii) deste Termo de Securitização.

7.6.1. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, as Cedentes estarão obrigadas a depositar recursos na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso as Cedentes não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária das Cedentes.

7.6.2. Sem prejuízo do disposto acima, caso após a última integralização dos Novos Créditos Imobiliários, seja constatado pela Securitizadora que os recursos depositados no Fundo de Reserva excedem ao Valor Excedente - Fundo de Reserva, a totalidade do Valor Excedente - Fundo de Reserva será utilizado para a amortização extraordinária mensal dos CRI, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.1, item (iii) acima.

7.6.3. Caso, a qualquer momento, os recursos do Fundo de Reserva sejam suficientes para o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora utilizará este montante para a quitação integral dos CRI.

7.7. Fundo de Despesas. As Cedentes autorizaram, nos termos do Contrato de Cessão, que, na primeira Data de Integralização dos CRI, seja retido do Preço de Aquisição para fazer frente às despesas relativas com a Emissão, manutenção dos CRI e administração do Patrimônio Separado, o montante correspondente a até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou os próximos 3 (três) meses de despesas, o que for maior ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente), sendo certo que as despesas serão arcadas e os seus respectivos valores serão retidos da seguinte forma: **(a)** na primeira Data de Integralização dos CRI, serão retidos pela Securitizadora: **(i)** os valores referentes às Despesas Iniciais listadas no **Anexo IX** a este Termo de Securitização; e **(ii)** até R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para a composição do Valor do Fundo de Despesas; e **(b)** em cada nova Data de Integralização dos CRI, até \$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para a composição do Valor do Fundo de Despesas, conforme necessário; sendo certo que, em qualquer caso, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias serão arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou diretamente pelas



Cedentes, nos termos das cláusulas previstas abaixo.

7.7.1. O Fundo de Despesas poderá ser utilizado **(i)** para o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual excussão das Garantias, incluindo, sem limitação, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a excussão das Garantias, conforme o caso; e **(ii)** para fazer frente aos pagamentos das Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, desde que vencidas e não pagas, desde que tais Despesas não sejam pagas diretamente pelas Cedentes.

7.7.2. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Despesas em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, a partir do 7º (sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Despesas, as Cedentes estarão obrigadas a depositar recursos na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Despesas, em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso as Cedentes não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária das Cedentes.

7.7.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas, conforme o caso, que sobejarem para as contas indicadas pelas Cedentes, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da referida quitação.

7.8. Os valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo aqueles existentes no Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas, conforme o caso, além de eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes aplicáveis, poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos, sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, taxa, contribuições e/ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus



respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta das Cedentes todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora às Cedentes, serão realizados com os rendimentos livres de tributos. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má-fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

7.9. A Securitizadora se compromete a disponibilizar mensalmente aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, todo 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, o extrato bancário dos Investimentos Permitidos.

CLÁUSULA OITAVA – PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

8.1. Escriturador dos CRI. O Escriturador dos CRI atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem depositados e custodiados eletronicamente na B3.

8.1.1. O Escriturador dos CRI poderá ser substituído sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador dos CRI para sanar a falta; **(ii)** na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; **(iii)** caso o Escriturador ou a Emissora encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; **(v)** se o Escriturador dos CRI ou a Emissora suspenderem suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador dos CRI; e/ou **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador dos CRI, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador dos CRI deve ser contratado pela Emissora ou pela nova securitizadora.

8.2. Banco Liquidante. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.



8.2.1. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, caso: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato de prestação de serviços de Banco Liquidante; **(ii)** se o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e/ou **(iii)** haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Banco Liquidante deve ser contratado pela Emissora.

8.3. Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

8.3.1. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

8.3.2. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

8.3.3. O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil, que impeça a contratação objeto do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(iii)** caso o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontre-se em processo de falência, ou tenha a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do o Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de auditoria independente; **(v)** se o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Auditor Independente do Patrimônio Separado, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares; e **(vii)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.



8.3.4. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

8.4. Servicer. O *Servicer* foi contratado pela Emissora para **(i)** prestar os serviços de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, incluindo auditoria jurídica e financeira dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.6 acima; e **(ii)** prestar os serviços de auditoria jurídica, financeira e espelhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, espelhamento da carteira, conciliação dos recebimentos na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 2.7.4 acima.

8.4.1. O *Servicer* poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, caso: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista nos Contratos de *Servicer*; **(ii)** se o *Servicer* requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e/ou **(iii)** haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços previstos nos Contratos de *Servicer*, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo *Servicer* deve ser contratado pela Emissora.

8.5. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

CLÁUSULA NONA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

9.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e da Cessão Fiduciária incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada, indenização recebida em virtude de sinistro ou ainda da excussão das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com seguinte a Ordem de Prioridade de Pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i)** pagamento das Despesas vencidas e não pagas, conforme o disposto no presente Termo de Securitização, se houver;
- (ii)** recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário



- (iii) recomposição do Fundo de Reserva, até que este atinja o Valor do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (iv) pagamento dos Juros Remuneratórios, capitalizados em meses anteriores e não pagos, se houver;
- (v) pagamento de encargos moratórios eventualmente incorridos, conforme fluxo de pagamento previsto no presente Termo de Securitização;
- (vi) em cada Data de Pagamento, pagamento dos Juros Remuneratórios mensais referentes aos CRI; e
- (vii) em cada Data de Pagamento, amortização extraordinária ou, conforme o caso, resgate antecipado dos CRI, com os recursos excedentes (desconsiderados aqueles relativos ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva).

CLÁUSULA DÉCIMA – REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Instituição do Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora declara que institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, mediante o registro do presente Termo de Securitização junto a B3, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

10.2. Conta do Patrimônio Separado. A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá na Conta do Patrimônio Separado e a arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ocorrerá em conta bancária vinculada, para posterior repasse à Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de pagamento dos CRI. Os recursos recebidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

10.3. Isenção de Ação ou Execução. Na forma do artigo 26, da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.4. Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até a Data de Vencimento e,



consequentemente, o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

10.4.1. Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.4.2. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do presente Termo de Securitização.

10.5. Administração do Patrimônio Separado. Em conformidade com a Lei 14.430, a Emissora administrará ordinariamente os Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

10.6. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado se encerra em 30 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado e publicadas em até 90 (noventa) dias do encerramento do exercício social.

10.7. Declarações da Emissora. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (a)** com relação às CCI, a custódia será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente são atividades da Emissora, observado que, **(i)** nos termos dos Contratos de *Servicer* dos Créditos Imobiliários, a Emissora contará com o apoio do *Servicer* para o desenvolvimento das seguintes atividades: **(1)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; **(2)** o controle e a guarda



dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; **(3)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias; **(4)** a cobrança extrajudicial e renegociação dos Créditos Imobiliários inadimplidos; e **(5)** cobrança ordinária e boletagem dos Devedores; **(ii)** nos termos do Contrato de *Servicer* dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a Emissora contará com o apoio das Cedentes nas atividades de cobrança ordinária e boletagem dos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, cabendo ao *Servicer*, neste caso, somente a prática dos demais atos descritos acima.

10.8. Tributos. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 15 deste Termo de Securitização serão suportados pelo Patrimônio Separado.

10.9. 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, comprovado desvio de finalidade do Patrimônio Separado reconhecido por sentença condenatória transitada em julgado.

10.10. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

10.11.1. Investimentos Permitidos. Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Emissora em Investimentos Permitidos, a partir do Dia Útil subsequente ao seu recebimento e até que sejam utilizados de acordo com as aplicações previstas neste Termo de Securitização. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos deverão ser observadas pela Emissora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão os Patrimônio



Separado, livres de quaisquer impostos.

10.11.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má-fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

11.1. A Emissora, neste ato, declara que:

(i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM na categoria S1, nos termos Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, estando adimplente no cumprimento de todas as normas regulamentares aplicáveis;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações neles assumidas **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; **(d)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(e)** não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(f)** não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame; **(g)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(h)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(iv) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;



(v) **(a)** possui registro de companhia securitizadora atualizado junto à CVM na categoria S1; **(b)** não apresenta pendências cadastrais ou no cumprimento de suas obrigações regulatórias junto a CVM; e **(c)** até a presente data, não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais ou administrativo por parte de investidores dos valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;

(vi) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representa, observadas as condições estabelecidas nos Documentos da Operação;

(vii) não tem conhecimento da existência de ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação de que é parte, ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;

(viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(ix) nunca praticou e não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

(x) a Emissora, suas Controladas e suas Controladoras, assim como os respectivos sócios, acionistas, administradores e, no melhor conhecimento da Emissora, colaboradores de tais entidades atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Leis da Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção;

(xi) verificou a veracidade, consistência e completude das informações por ela prestadas no presente Termo de Securitização;

(xii) está cumprindo a Legislação Socioambiental, exceto por descumprimentos que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que tal questionamento não possa causar um Efeito Adverso Relevante na Securitizadora;

(xiii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xiv) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada, tampouco está em



processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xv) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades ou reputação;

(xvi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xvii) providenciou opinião legal sobre a estrutura da Emissão, elaborada por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação; e

(xviii) os Créditos Imobiliários destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI, assim como as Garantias.

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

11.3. A Emissora declara, quanto aos Créditos Imobiliários, na presente data e em cada data de pagamento do Preço de Aquisição de Novos Créditos Imobiliários, sob as penas da lei, que:

(i) verificou a existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, exatidão, veracidade, legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios e correta formalização dos Créditos Imobiliários e emissão das CCI, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização;

(ii) não tem conhecimento da existência de débitos, processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, que não estejam parcelados ou sejam objeto de pedido de parcelamento, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, esta Emissão;

(iii) não tem conhecimento da existência de **(a)** restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança ou **(b)** existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental, que possam vir a afetar os Imóveis;

(iv) os Documentos da Operação representam relações contratuais regularmente



constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos;

(v) a Emissora não oferece direito de regresso contra seu patrimônio comum ou contra o Patrimônio Separado, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações do Patrimônio Separado;

(vi) recebeu os laudos de avaliação e perícia técnica sobre Imóveis vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, devidamente emitido e assinado;

(vii) verificou o atendimento dos Critérios de Elegibilidade em relação aos Créditos Imobiliários adquiridos e vinculados aos CRI;

(viii) assegurou a existência e a validade das Garantias reais vinculadas à Emissão, bem como a sua devida constituição e formalização;

(ix) assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado;

(x) assegurará durante toda a vigência dos CRI a existência e a validade as Garantias vinculadas à Emissão, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xi) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

(xii) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xiii) assegurará que as CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, não sejam cedidas a terceiros;

(xiv) contratou e manterá contratados em benefício do Patrimônio Separado todos os prestadores de serviços exigidos de acordo com a regulamentação aplicável; e

(xv) verificou e atestou a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das



informações prestadas neste Termo de Securitização.

11.4. A destituição ou renúncia da Emissora, do Agente Fiduciário e de terceiros contratados com o fim específico e único de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e zelar pela arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada nos termos **(i)** do presente Termo de Securitização ou da regulamentação vigente, em relação à Emissora ou ao Agente Fiduciário, e **(ii)** dos respectivos contratos de prestação de serviços, quanto aos demais prestadores de serviços.

11.5. A Emissora se obriga desde já a informar e enviar ao Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17: **(a)** o organograma, todos os dados financeiros e atos societários da Emissora, necessários à realização do relatório anual, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; **(b)** declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(ii)** a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. 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.

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

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) o representante legal do Agente Fiduciário que assina este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iii) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de



acordo com os seus termos e condições;

(iv) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(v) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(vi) não ter qualquer impedimento legal para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º, da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui relação com a Emissora e/ou as Cedentes que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização;

(viii) ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação da veracidade das informações relativas às Garantias e da consistência das informações prestadas pela Emissora, uma vez que recebeu cópia eletrônica dos Documentos da Operação assinados, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade da Cessão Fiduciária e da Fiança após o recebimento das aprovações societárias registradas nas juntas comerciais competentes, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Cessão registrados nos cartórios de títulos e documentos e/ou imóveis competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado;

(ix) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(x) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(xi) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

(xii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das



atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no **Anexo VII** de Termo de Securitização; e

(xiv) em atendimento ao Ofício-Circular, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Cedentes, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar as Garantias ou novas garantias da Emissão, às expensas do Fundo de Despesas e, caso este seja insuficiente, às expensas das Cedentes, mediante a apresentação de 3 (três) propostas comerciais pelo Agente Fiduciário dos CRI para a aprovação pelas Cedentes no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, sendo certo que **(a)** caso as Cedentes não realizem a aprovação dentro do prazo retromencionado, o Agente Fiduciário poderá aceitar qualquer das propostas apresentadas, a seu exclusivo critério; e **(b)** caso tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Recompra, a apresentação de propostas às Cedentes não será necessária.

12.3. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares 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;

(iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia às Obrigações Garantidas, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos Documentos da Operação;

(iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, nos termos dos Documentos da Operação, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(v) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;



- (vi)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (vii)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 14 deste Termo de Securitização;
- (viii)** 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;
- (ix)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (x)** 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;
- (xi)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xii)** comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis contados 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 Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (xiii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xiv)** disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu website qual seja, www.vortex.com.br;



(xv) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xvi) fornecer nos termos do artigo 32, parágrafo 1º, da Lei 14.430 à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18, da Lei 14.430;

(xvii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias especiais constantes na Resolução CVM 60 e Resolução CVM 81;

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

(xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme artigo 15, da Resolução CVM 17; e

(xxi) promover, na forma deste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, se aplicável.

12.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12, da Resolução CVM 17.

12.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo:

(i) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, correspondente a: **(a)** parcela única de implantação no valor de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a data da primeira



integralização dos CRI, e **(b)** parcelas anuais de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a data da primeira integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes calculadas *pro rata die*, se necessário, sendo certo que remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui a emissão de séries adicionais;

(ii) em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI de qualquer matéria, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por pessoa-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(a)** análise de edital; **(b)** participação em *calls* ou reuniões; **(c)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(d)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(e)** minutas das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(iii) a parcela de implantação descrita na alínea "a" do item "i" acima será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação (*abort fee*);

(iv) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(v) as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

(vi) os valores devidos no âmbito dos subitens acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente



Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(vii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(viii) as parcelas citadas nos itens (i) e (ii) acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.595.680/0001-36;

(ix) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI, conforme o caso, anteciparão ao Agente Fiduciário todas as Despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais Despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento das Cedentes, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As Despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, à Securitizadora e às Cedentes e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pelas Cedentes, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pelas Cedentes, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais Despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de Despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(a)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(b)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(c)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(d)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(e)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; **(f)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelas Cedentes, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; **(g)** revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular; **(h)** gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações



contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada das Cedentes e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; **(i)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e **(j)** custos e despesas relacionadas à B3;

(x) a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias será suportada pelos Titulares de CRI, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) Titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência;

(xi) o crédito do Agente Fiduciário por Despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(xii) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

12.5. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.5.1. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções até sua substituição por novo agente fiduciário,



devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

12.5.2. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º, da Resolução CVM 17.

12.5.3. Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

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

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Artigo 29, da Lei 14.430; ou
- (iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 12.3 deste Termo de Securitização.

12.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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



12.10. Validade das manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, salvo se de outra forma diversa prevista neste Termo de Securitização.

12.11. Atuação Vinculada. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. 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.

12.11.1. O disposto nas cláusulas anteriores 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.

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

12.13. 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 TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

13.1. Realização da Assembleia Especial de Investidores. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto no artigo 29 da Resolução CVM 60, em Assembleia Especial, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60.

13.2. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como, subsidiariamente, o disposto na Resolução CVM 81 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, incluindo-se, sem limitação, os prazos prescricionais nela previstos.

13.3. Competência. Além de eventuais outras matérias de competência privativa previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela companhia securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, sendo certo que as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia especial de investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores;

(ii) alterações neste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação, ressalvado o disposto no artigo 25, parágrafos 3º e 4º, da Resolução CVM 60;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, da Resolução CVM 60, ou de quaisquer prestadores de serviços do Patrimônio Separado; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar, inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI; **(b)** dação de ativos em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componente 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.

13.4. Convocação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser convocada **(i)** pela Emissora; **(ii)** pelo Agente Fiduciário; ou **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.4.1. O Agente Fiduciário poderá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI a qualquer momento, nos termos da regulamentação aplicável. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI, deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário.

13.5. Forma de Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

13.5.1. 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 previstas no inciso I, do artigo 25, da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

13.5.2. Da convocação de Assembleias Especiais deve constar, no mínimo: **(i)** dia, local e hora em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; **(ii)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial; e **(iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

13.5.3. Caso o Titular de CRI possa participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. As informações previstas neste item podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de



computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

13.6. Prazo para Realização. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias de diferença em relação à data da convocação, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI correlatos, cujo prazo será de 15 (quinze) dias, exceto se previsto de forma diversa neste Termo de Securitização e/ou na regulamentação aplicável.

13.7. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. A Assembleia Especial de Titulares de CRI será convocada toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e das Garantias, tiver de exercer ativamente os seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente às Cedentes. Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial, a Emissora deverá exercer o seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. O disposto acima não engloba as deliberações relativas a insuficiência de ativos do Patrimônio Separado e/ou insolvência da Securitizadora, hipóteses em que serão aplicadas as regras previstas na legislação aplicável e neste Termo de Securitização de forma que, caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

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

13.9. Instalação. Exceto se expressamente previsto de forma diversa neste Termo de Securitização, na legislação e/ou na regulamentação aplicáveis, a Assembleia Especial se instala com a presença de qualquer número de Titulares de CRI, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI correlatos, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI.

13.10. Votos. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias



Especiais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

13.11. Quóruns. Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI ou dos CRI em Circulação, a depender do quórum específico de deliberação.

13.12. Presença da Emissora e Titulares de CRI. A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Realiza, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

13.14. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Agente Fiduciário; **(ii)** à Securitizadora; ou **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes, conforme previsto na legislação e regulamentação aplicáveis ao caso concreto.

13.15. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Especial de Investidores e, em segunda convocação, por qualquer número, incluindo a orientação de voto da Emissora a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*). Caso a deliberação da Assembleia Especial seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI correlatos, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

13.16. Quóruns Qualificados. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação às seguintes matérias, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial de Investidores por Titulares de CRI que representem, maioria absoluta dos CRI em Circulação e em segunda convocação, por



Titulares dos CRI que representem, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, desde que presentes, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação:

- (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal;
- (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário;
- (iii) ao prazo de vencimento dos CRI;
- (iv) aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI ou aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI;
- (v) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI;
- (vi) realização e/ou qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, ressalvadas as hipóteses previstas neste Termo de Securitização;
- (vii) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento das Cedentes (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e
- (viii) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 10.11.1 deste Termo de Securitização.

13.17. Formato das Assembleias Especiais. A Assembleia Especial pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

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

13.17.2. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou



eletrônica, desde que recebida pela companhia securitizadora antes do início da Assembleia Especial.

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

13.19. Dispensa de Assembleia Especial. As Partes concordam que este Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas da ANBIMA, B3 e/ou demais entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras aplicáveis, bem como de exigências cartorárias; **(ii)** decorrer de correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Cedentes, dos Fiadores, da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou dos prestadores de serviços do Patrimônio Separado, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos neste Termo de Securitização; ou **(v)** expressamente permitido neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação.

13.19.1. As alterações previstas na Cláusula acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, nos termos do artigo 25, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60.

13.20. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

13.21. Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares de CRI serão encaminhadas pela Securitizadora somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO



14.1. Administração Extraordinária do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado e convocar, em até 15 (quinze) dias, a contar da sua ciência, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da companhia securitizadora e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação.

14.2. Além da hipótese prevista na Cláusula 14.1 acima, a critério dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, bem como a liquidação ou não do Patrimônio Separado, conforme Cláusula 14.1 acima (cada um, um "Evento de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

(iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, apurado em decisão judicial transitada em julgado;

(iv) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviços da Emissão, tais como Banco Liquidante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(v) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização imputada exclusivamente à Emissora, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados do inadimplemento;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, imputada exclusivamente à Emissora desde que tenha recebido os valores relativos aos Créditos Imobiliários, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 3 (três) Dias Úteis, contado do inadimplemento;



(vii) decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção; ou

(viii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, neste caso desde que conte com a concordância da Securitizadora.

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

14.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI, decidirá, pela maioria dos votos presentes, na forma do artigo 30, da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação, em relação à liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º, do artigo 30, da Resolução CVM 60.

14.3.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28, da Resolução CVM 60.

14.3.2. Em referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.



14.4. Insuficiência do Patrimônio Separado. Em caso de insuficiência dos Créditos do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, o Agente Fiduciário convocará Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, inciso IV, da Resolução CVM 60. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

- (i) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI;
- (ii) dação de ativos em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e
- (iv) transferência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário.

14.5. Limitação da Responsabilidade da Emissora. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização do pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração, sob Regime Fiduciário, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Securitizadora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado. Não obstante, a Emissora compromete-se a exercer sua função com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares de CRI, devendo se assegurar da adequada integridade e existência dos Créditos Imobiliários e fornecer, inclusive, à Instituição Custodiante os documentos comprobatórios, nos termos previstos no artigo 17, da Resolução CVM 60.

14.6. Liquidação do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado dos CRI; ou
- (ii) após o vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja em decorrência de um resgate antecipado ou um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado), na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada nos termos da lei e deste Termo de Securitização, mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado, em dação em pagamento aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer



obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

14.6.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário ora instituído.

14.6.2. O envio do termo de quitação previsto na Cláusula 12.3, alínea (xvi), acima, com a conseqüente baixa do Regime Fiduciário junto à Instituição Custodiante, importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado, .na reintegração ao patrimônio das Cedentes dos eventuais créditos, títulos e direitos que sobejarem no Patrimônio Separado.

14.6.3. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos Cláusula 14.6 acima, os Titulares de CRI receberão os Créditos Imobiliários em dação em pagamento (se aplicável) pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente às Cedentes eventuais créditos, títulos e direitos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, inclusive mediante a transferência de valores para a conta de titularidade das Cedentes, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários e dos demais Documentos da Operação.

14.6.4. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário, temporariamente, ou à nova companhia securitizadora, conforme aplicável **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

14.7. No caso de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.

14.8. Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e, apenas em caso de decisão exarada em



Assembleia Especial de Titulares de CRI, nesse sentido, **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme aplicável, em relação a prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) descritos nesse Termo de Securitização ou aprovados em Assembleia Especial de Titulares de CRI e comprovadamente incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Despesas. Nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, as Despesas com a Emissão, manutenção dos CRI e administração do Patrimônio Separado serão arcadas da forma prevista na cláusula 7.7 deste Termo de Securitização.

15.2. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a), (b) e (c) abaixo:

(a) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), à título de taxa de estruturação pela Emissão, que será devida na Data de Emissão, a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste Termo de Securitização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração");

(c) em complemento ao previsto nas alíneas (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora remuneração extraordinária no montante de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-pessoa de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Investidores e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação;



(d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(e) as despesas mencionadas nas alíneas "(b)" e "(c)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Oferta, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos da Cláusula 12.4. acima;

(iii) Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3, parcela única de implantação no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro; e

(b) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia das CCI: (1) parcela única a título de implantação, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais); (2) parcelas anuais no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo esta parcela (2) devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(c) as parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as



datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (1) será devido pela Securitizadora e/ou pelas Cedentes a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(d) as despesas mencionadas na alínea (b) acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(f) os pagamentos realizados a título de remuneração deste item poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36; e

(g) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão pagas com os recursos do Patrimônio Separado ou diretamente pelas Cedentes, conforme o caso, nos termos do Contrato de Cessão, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Instituição Custodiante ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o sistema de negociação da B3, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

(iv) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, no montante equivalente a R\$ 250,00 (duzentos



e cinquenta reais) iniciais, incrementado a cada nova emissão de séries, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI, no montante equivalente a R\$ 220,00 (duzentos e vinte reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vi) Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado. A remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vii) Remuneração do Servicer. A remuneração do *Servicer*, conforme definida nos Contratos de *Servicer*;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(ix) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;



(x) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;

(xi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(xiii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xiv) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

(xvi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xvii) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e

(xviii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de



Securitização e/ou nos Documentos da Operação.

15.3. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado permaneça insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

15.4. São de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.2 acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos individuais dos Titulares dos CRI e que, portanto, não guardem relação com os interesses coletivos dos investidores e do Patrimônio Separado; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando àqueles mencionados no **Anexo X** a este Termo de Securitização.

15.5. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICIDADE

16.1. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos cedentes 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 (<http://www.habitasec.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º, do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, alínea "b", do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º, do artigo 52, da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.2. As publicações das Assembleias Especiais serão realizadas na forma da Cláusula



16.1 acima.

16.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTROS E DECLARAÇÕES

17.1. Registro deste Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 26, da Lei 14.430.

17.2. Declaração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do **Anexo IV** a este Termo de Securitização, em relação à custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos comprobatórios.

17.3. Declaração de Instituição do Regime Fiduciário. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, no **Anexo III** do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Emissora com relação à instituição do Regime Fiduciário.

17.4. Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses. O Agente Fiduciário não possui relação com a Emissora e/ou as Cedentes que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – COMUNICAÇÕES

18.1. Comunicações. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência dos CRI.

Se para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

At.: Marcos Ribeiro do Valle e Controladoria e Backoffice

Tel.: 55 (11) 3074-4900

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



Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

São Paulo, SP - CEP 05425-020

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

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

18.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando **(i)** entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou **(ii)** por correio eletrônico (*e-mail*), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

18.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

18.4. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Securitização serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

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

18.6. Para fins deste Termo de Securitização, "VX Informa", significa a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu *website* (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização referentes ao envio de documentos e informações periódicas.



CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Fatores de Risco. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no **Anexo XI** deste Termo de Securitização.

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

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

19.4. Indivisibilidade. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.5. Independência. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de 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 ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.6. Irrevogabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

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

19.8. A atuação do Agente Fiduciário e da Securitizadora limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60, respectivamente, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando isentos, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.



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

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

19.11. Tratamento Tributário. Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no **Anexo X** deste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas no **Anexo X** deste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

19.12. Com exceção do quanto disposto no artigo 17, parágrafo 1º, da Lei 14.430, em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar as Cedentes, os Fiadores, os Titulares de CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, sendo certo que, eventual indenização fica limitada aos danos diretos comprovados, causados por dolo ou culpa grave da Securitizadora, e é limitada ao valor dos honorários efetivamente recebidos pela Securitizadora até o momento da indenização.

19.13. Proteção de Dados. As Partes estão cientes que haverá o compartilhamento dos dados pessoais de seus representantes para a formalização e realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

19.14. Assinatura Digital. As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As



Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

19.14.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Securitização 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, parágrafo 1º, 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, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – LEI APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

20.2. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Securitização.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam o presente Termo de Securitização, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 29 de agosto de 2025.

*(As assinaturas seguem nas próximas páginas.)
(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª (Nonagésima Quinta) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.")

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário



ANEXO I.A
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS AOS CRI

TRANCHE	Projeto	Unidade	Mutuário	CPF / CNPJ	Data da Assinatura	Valor da Cessão em Crédito (em R\$)
1 ^a	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA401B01	LORRANA DE OLIVEIRA GARCIA SILVA	155.160.346-20	29/08/2025	R\$ 43.570,64
1 ^a	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA107B01	RONALDO BISPO DE SOUSA	996.256.361-53	29/08/2025	R\$ 45.729,42
1 ^a	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA301B02	ANA CAROLINA PEREIRA DA SILVA	709.738.704-19	29/08/2025	R\$ 38.405,82
1 ^a	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA403B04	ANDRE LUIZ SANTANA FILHO	077.347.956-25	29/08/2025	R\$ 37.057,50
1 ^a	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA406B04	ITHALLO ALBINO ALMEIDA	108.172.146-40	29/08/2025	R\$ 35.426,32
1 ^a	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA205B03	LUCIANO LUIZ PEREIRA JUNIOR	700.524.436-20	29/08/2025	R\$ 28.851,59
1 ^a	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA103B03	LARISSA LEONEL ROCHA	133.247.456-08	29/08/2025	R\$ 42.133,00
1 ^a	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA402B04	DIEGO GABRIEL CARMO DE OLIVEIRA	705.487.416-11	29/08/2025	R\$ 47.515,83
1 ^a	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA105B01	ERIC ANTONIO DA SILVA MENDES	153.211.026-00	29/08/2025	R\$ 26.694,43
1 ^a	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA402B03	ANA CAROLINA ANDRADE OLIVEIRA	151.974.276-20	29/08/2025	R\$ 35.406,42
1 ^a	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA103B01	JEAN KARLLO MENDES OLIVEIRA	080.144.656-28	29/08/2025	R\$ 33.571,01
1 ^a	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA205B04	PAULO VINICIUS GOMES DA SILVA	702.567.546-67	29/08/2025	R\$ 42.483,17
1 ^a	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA302B03	LAILA RAFAELI DE SOUZA MARTINS	703.857.706-93	29/08/2025	R\$ 49.526,42



1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA308B04	VITORIA NAVARRO FERREIRA	702.283.736- 89	29/08/2025	R\$ 42.132,02
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA101B03	NATALIA APARECIDA DE OLIVEIRA BASTOS	121.763.306- 50	29/08/2025	R\$ 40.394,30
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA302B01	GISLENE DA SILVA	766.375.906- 06	29/08/2025	R\$ 34.807,73
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA307B04	ALEX JUNIO CARVALHO DOS SANTOS	020.467.476- 07	29/08/2025	R\$ 39.920,08
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA402B01	DEBORA DE OLIVEIRA SILVA - PRIME	703.964.806- 75	29/08/2025	R\$ 51.102,95
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA108B04	BRUNO SOARES OLIVEIRA	171.452.726- 36	29/08/2025	R\$ 25.745,26
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA301B03	PAULIANA FERREIRA MARTINS	088.761.966- 50	29/08/2025	R\$ 35.445,15
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA405B03	VANCLEIDER SILVEIRA DA SILVA	852.914.631- 04	29/08/2025	R\$ 3.040,25
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA408B03	ADELICE BARBOZA DOS SANTOS	093.267.916- 10	29/08/2025	R\$ 49.493,12
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA104B02	VITOR HUGO CARRIJO PORTO	115.572.706- 19	29/08/2025	R\$ 20.578,23
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA201B04	ALEX BEZERRA DE LIMA	050.072.556- 02	29/08/2025	R\$ 42.374,72
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA204B01	MARIA ALDINETE GONÇALVES DA SILVA	055.420.003- 12	29/08/2025	R\$ 35.035,07
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA301B01	OTAVIO PFEIFER COSTA PERES	142.426.396- 43	29/08/2025	R\$ 54.486,93
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA305B04	ALLYSON GABRIEL CHAGAS SILVA	128.205.196- 28	29/08/2025	R\$ 39.306,97
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA401B03	WEKSILAYNE DA SILVA	060.793.586- 38	29/08/2025	R\$ 52.784,22
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA405B01	MARIA GERALDA RIBEIRO DA SILVA FELICIDADE	063.131.136- 08	29/08/2025	R\$ 40.337,06



1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA105B04	DANIELLE SILVA LUZ	137.670.246- 08	29/08/2025	R\$ 33.951,53
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA107B02	CARLA PIRES DA SILVA	031.297.981- 96	29/08/2025	R\$ 42.006,54
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA108B02	GABRIELA ALVES DA SILVA	705.107.516- 01	29/08/2025	R\$ 25.385,45
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA204B03	DEBORA PRESCILIANO COSTA	109.243.096- 28	29/08/2025	R\$ 29.284,55
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA307B03	ANA CAROLAINA MATIAS DA SILVA	020.498.076- 35	29/08/2025	R\$ 34.808,90
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA403B01	GABRIEL FARIA ARAUJO	165.594.676- 51	29/08/2025	R\$ 36.845,31
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA403B02	VICTORIA KELY SILVA DE SOUSA	124.829.736- 94	29/08/2025	R\$ 37.757,22
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA407B02	JOAO VITOR DE ASSIS FELIPE	140.023.486- 79	29/08/2025	R\$ 34.237,28
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA102B03	CARLOS ANDRE DA SILVA	061.313.726- 40	29/08/2025	R\$ 36.819,34
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA107B03	LUIZ FERNANDO LOPES DE JESUS	142.226.456- 48	29/08/2025	R\$ 38.681,09
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA108B03	DANIEL SANTOS DA SILVA	704.586.386- 17	29/08/2025	R\$ 41.102,86
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA301B04	WALISSON FELIPE FERREIRA BELELI	145.788.556- 51	29/08/2025	R\$ 36.900,73
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA304B01	ANA LIDIA COSTA SILVA	061.510.573- 41	29/08/2025	R\$ 36.669,42
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA307B02	EFFERSON BOAS DOS SANTOS	616.583.813- 86	29/08/2025	R\$ 41.010,56
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA403B03	LUIZ PAULO DE SOUZA FILHO	363.159.048- 23	29/08/2025	R\$ 36.833,84
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA404B01	LARISSA SANTOS LIMA	018.758.756- 62	29/08/2025	R\$ 32.907,71



1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA404B02	MATHEUS DE JESUS MOURA	022.918.016- 78	29/08/2025	R\$ 40.171,22
1ª	PRIME CLUBE - UBERLÂNDIA / MG	PCUA408B04	VITORIA FELIX DOS SANTOS	137.672.204- 66	29/08/2025	R\$ 32.687,81



ANEXO I.B

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Novos Créditos Imobiliários serão passíveis de aquisição pela Securitizadora, de acordo com o disposto no Contrato de Cessão, desde que atendam os seguintes Critérios de Elegibilidade, conforme demonstrado no Relatório de Auditoria do *Servicer*:

- (i)** deverão ser decorrentes de Contratos Imobiliários relativos à comercialização de unidades dos Empreendimentos;
- (ii)** deverão ser cedidos pelas Cedentes ou por outras empresas do grupo econômico da Realiza;
- (iii)** deverão ser decorrentes de Contratos Imobiliários relativos à comercialização de unidades dos Empreendimentos enquadrados no programa governamental "*Minha Casa, Minha Vida*", regido pela Lei nº 14.620 de 13 de julho de 2023, conforme alterada, ou de outros programas que vierem a sucedê-lo ou que tenham objetos similares; e
- (iv)** deverão estar adimplidos ou apresentar atraso máximo de até 30 (trinta) dias corridos.

* * * * *



ANEXO II
FLUXO E DATAS DE PAGAMENTO DOS CRI

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	29/08/2025		
1	29/09/2025	0,0000%	Sim
2	28/10/2025	0,0000%	Sim
3	28/11/2025	0,0000%	Sim
4	29/12/2025	0,0000%	Sim
5	28/01/2026	0,0000%	Sim
6	02/03/2026	0,0000%	Sim
7	30/03/2026	0,0000%	Sim
8	28/04/2026	0,0000%	Sim
9	28/05/2026	0,0000%	Sim
10	29/06/2026	0,0000%	Sim
11	28/07/2026	0,0000%	Sim
12	28/08/2026	0,0000%	Sim
13	28/09/2026	0,0000%	Sim
14	28/10/2026	0,0000%	Sim
15	30/11/2026	0,0000%	Sim
16	28/12/2026	0,0000%	Sim
17	28/01/2027	0,0000%	Sim
18	01/03/2027	0,0000%	Sim
19	29/03/2027	0,0000%	Sim
20	28/04/2027	0,0000%	Sim
21	28/05/2027	0,0000%	Sim
22	28/06/2027	0,0000%	Sim
23	28/07/2027	0,0000%	Sim
24	30/08/2027	0,0000%	Sim
25	28/09/2027	0,0000%	Sim
26	28/10/2027	0,0000%	Sim
27	29/11/2027	0,0000%	Sim
28	28/12/2027	0,0000%	Sim
29	28/01/2028	0,0000%	Sim
30	01/03/2028	0,0000%	Sim
31	28/03/2028	0,0000%	Sim
32	28/04/2028	0,0000%	Sim
33	29/05/2028	0,0000%	Sim
34	28/06/2028	0,0000%	Sim
35	28/07/2028	0,0000%	Sim
36	28/08/2028	0,0000%	Sim
37	28/09/2028	0,0000%	Sim
38	30/10/2028	0,0000%	Sim



39	28/11/2028	0,0000%	Sim
40	28/12/2028	0,0000%	Sim
41	29/01/2029	0,0000%	Sim
42	28/02/2029	0,0000%	Sim
43	28/03/2029	0,0000%	Sim
44	30/04/2029	0,0000%	Sim
45	28/05/2029	0,0000%	Sim
46	28/06/2029	0,0000%	Sim
47	30/07/2029	0,0000%	Sim
48	28/08/2029	0,0000%	Sim
49	28/09/2029	0,0000%	Sim
50	29/10/2029	0,0000%	Sim
51	28/11/2029	0,0000%	Sim
52	28/12/2029	0,0000%	Sim
53	28/01/2030	0,0000%	Sim
54	28/02/2030	0,0000%	Sim
55	28/03/2030	0,0000%	Sim
56	29/04/2030	0,0000%	Sim
57	28/05/2030	0,0000%	Sim
58	28/06/2030	0,0000%	Sim
59	29/07/2030	0,0000%	Sim
60	28/08/2030	0,0000%	Sim
61	30/09/2030	0,0000%	Sim
62	28/10/2030	0,0000%	Sim
63	28/11/2030	0,0000%	Sim
64	30/12/2030	0,0000%	Sim
65	28/01/2031	0,0000%	Sim
66	28/02/2031	0,0000%	Sim
67	28/03/2031	0,0000%	Sim
68	28/04/2031	0,0000%	Sim
69	28/05/2031	0,0000%	Sim
70	30/06/2031	0,0000%	Sim
71	28/07/2031	0,0000%	Sim
72	28/08/2031	0,0000%	Sim
73	29/09/2031	100,0000%	Sim



ANEXO III **DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), código 338, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), 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 ("Securitizadora" ou "Emissora"), declara, na qualidade de emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da série única da sua 95ª (nonagésima quinta) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atender o artigo 24, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e do inciso VIII, do artigo 2º, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), declara, que:

(i) agiu, em conjunto com os assessores legais da Oferta, com cautela e com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar a suficiência, a veracidade, a precisão, a consistência e a atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª (Nonagésima Quinta) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização"), permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Termo de Securitização contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, a respeito dos CRI, da Emissora, das Cedentes, dos Fiadores e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e



(iv) o Termo de Securitização foi elaborado com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CVM 160 e à Resolução da CVM 60.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão 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 parágrafo 2º, do artigo 10, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

(Assinaturas serão incluídas quando da formalização do instrumento)

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)



ANEXO IV **DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das cédulas de crédito imobiliário ("CCI"), representativas dos Créditos Imobiliários listados no Anexo I do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, as CCI e que, conforme o Termo de Securitização, sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 95ª (nonagésima quinta) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), código 338, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), 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 ("Emissora"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª (Nonagésima Quinta) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*", entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), e o Termo de Securitização objeto de instituição do regime fiduciário, pela Emissora, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.

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

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.



Os termos utilizados com inicial maiúscula neste instrumento e aqui não definidos terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

(Assinaturas serão incluídas quando da formalização do instrumento)

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)



ANEXO V **DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), código 338, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), 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 ("**Emissora**"), na qualidade de companhia securitizadora registrada na categoria S1, emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 70ª (septuagésima) emissão, em séria única ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM nº 160, vem **DECLARAR** que encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 338, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª (Nonagésima Quinta) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*".

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

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

(Assinaturas serão incluídas quando da formalização do instrumento)
(Restante da página deixado intencionalmente em branco)



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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020

Cidade / Estado: São Paulo / SP

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza

Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 95ª (nonagésima quinta)

Número de Séries: Única

Emissor: **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Quantidade: até 50.000 (cinquenta mil)

Forma: Nominativa escritural.

Declara, nos termos do artigo 6º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9, da Resolução CVM 17.

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

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

(Assinaturas serão incluídas quando da formalização do instrumento)



(Restante da página deixado intencionalmente em branco)



ANEXO VII

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

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

Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 22.400.000,00	22400	IPCA + 10,5000 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 1,5000 %	1	153	19/06/2019	25/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 179.780.000,00	179780	IPCA + 6,0000 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 41.884.000,00	41884	IPCA + 6,5000 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 10.471.000,00	10471	IPCA + 14,0000 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 63.000.000,00	63000	IPCA + 6,2500 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 12,0000 %	1	183	20/12/2019	21/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 13,0000 %	1	200	15/06/2020	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 14,0000 %	1	201	15/06/2020	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 15,9000 %	1	202	15/06/2020	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	R\$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



	S.A									Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 8,5000 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 10.300.000,00	10300	IPCA + 14,0000 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 12,0000 %	1	220	09/12/2020	15/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 33.611.000,00	33611	IPCA + 7,8500 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 7,5000 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	R\$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 8,5000 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



	S.A									Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 2.500.000,00	2500	IPCA + 8,5000 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 9,0000 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 9.203.000,00	9203	IPCA + 14,0000 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 9.203.000,00	9203	IPCA + 14,0000 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 9.204.000,00	9204	IPCA + 14,0000 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 8,5000 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 9,5000 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária



	S.A									de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 4.700.000,00	4700	IPCA + 9,5000 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 6.100.000,00	6100	IPCA + 9,5000 %	1	253	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 7.400.000,00	7400	IPCA + 9,5000 %	1	254	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 5.800.000,00	5800	IPCA + 9,5000 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 9,5000 %	1	256	22/04/2021	21/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 7,5000 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,0000 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	R\$ 45.000.000,00	45000	IPCA + 8,0000 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária



	S.A									de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 9.000.000,00	9000	12,5%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 124.966.000,00	124966	IPCA + 5,0000 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,2500 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,2500 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 24.800.000,00	24800	IPCA + 8,5000 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 27.100.000,00	27100	IPCA + 8,5000 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	R\$ 9.335.000,00	9335	IPCA + 11,2500 %	1	279	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



	S.A									Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 11,2500 %	1	280	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 11,2500 %	1	281	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 3.665.000,00	3665	IPCA + 11,2500 %	1	282	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 6.400.000,00	6400	IPCA + 11,2500 %	1	283	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,2500 %	1	284	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,



										Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,0000 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 89.800.000,00	89800	IPCA + 9,0000 %	1	285	22/09/2021	25/06/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,0000 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 11.500.000,00	11500	IPCA + 13,0000 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 11.500.000,00	11500	IPCA + 13,0000 %	1	313	10/12/2021	21/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 10,0000 %	1	295	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



	S.A									Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 10,0000 %	1	296	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 10,0000 %	1	297	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 10,0000 %	1	298	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 3.278.000,00	3278	IPCA + 10,0000 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 13,0000 %	1	300	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 13,0000 %	1	301	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,



										Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 13,0000 %	1	302	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 13,0000 %	1	303	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 3.278.000,00	3278	IPCA + 13,0000 %	1	304	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 14,0300 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 4.900.000,00	4900	IPCA + 14,0300 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 4.900.000,00	4900	IPCA + 14,0300 %	1	323	07/01/2022	25/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de



										Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 38.000.000,00	38000	IPCA + 7,5000 %	1	325	18/01/2022	15/07/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 12,6825 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 57.000.000,00	57000	IPCA + 9,0000 %	1	329	10/02/2022	20/01/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 13,0000 %	1	341	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 13,0000 %	1	342	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 13,0000 %	1	343	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	344	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão



	S.A									Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	345	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	346	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 85.000.000,00	85000	CDI + 3,0000 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 16.800.000,00	16800	IPCA + 9,5000 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 4.200.000,00	4200	IPCA + 12,0000 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 9,2000 %	14	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 11.300.000,00	11300	CDI + 4,0000 %	15	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 7,0000 %	1	347	22/07/2022	19/11/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão



	S.A									Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 58.420.000,00	58420	IPCA + 9,2500 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 76.125.000,00	76125	8,5%	6	1	05/10/2022	24/10/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 55.875.000,00	55875	3,5%	6	2	05/10/2022	24/10/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 16.689.000,00	16689	CDI + 5,5000 %	18	1	31/10/2022	23/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 15.322.000,00	15322	CDI + 5,5000 %	18	2	31/10/2022	23/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 17.750.000,00	17750	CDI + 5,5000 %	18	3	31/10/2022	31/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC	R\$	17750	CDI + 5,5000	18	4	31/10/2022	31/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de



	SECURITIZADORA S.A	17.750.000,00		%						Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 13.500.000,00	13500	CDI + 7,5000 %	1	332	28/10/2022	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 3,0000 %	22	1	09/12/2022	29/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 7,0000 %	1	334	14/02/2023	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 48.652.000,00	48652	IPCA + 12,0000 %	1	333	12/04/2023	15/05/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 53,8000 %	1	348	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 4.500.000,00	4500	53,8%	1	349	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 5,3800 %	1	350	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo



CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 45.973.330,65	135	IPCA + 7,1215 %	1	8	19/09/2014	31/12/2099	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 8,5000 %	1	93	11/05/2020	30/01/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 10,6800 %	30	1	23/08/2023	21/11/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 40.000.000,00	40000	10%	33	ÚNICA	27/09/2023	15/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 8.877.000,00	8877	12%	31	ÚNICA	24/10/2023	22/10/2038	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 3,0000 %	40	ÚNICA	13/11/2023	29/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	17/11/2023	16/11/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 80.000.000,00	80000	12,8439%	43	ÚNICA	24/11/2023	26/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,



										Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 54.000.000,00	54000	IPCA + 11,0000 %	41	1	27/11/2023	27/11/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 17.469.000,00	17469	IPCA + 12,0000 %	29	ÚNICA	15/02/2024	21/01/2039	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 27.265.000,00	27265	CDI + 2,0000 %	51	1	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 20.511.000,00	20511	CDI	51	2	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 164.898.000,00	164898	12,5908%	51	3	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 37.326.000,00	37326	7,704%	51	4	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,0000 %	1	353	15/03/2024	26/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 13,0000 %	1	354	15/03/2024	26/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,



										Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 95.000.000,00	95000	IPCA + 11,0000 %	55	ÚNICA	12/04/2024	15/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 60.000.000,00	60000	3,75%	52	ÚNICA	09/05/2024	26/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 60.000.000,00	60000	10%	63	ÚNICA	30/08/2024	28/10/2040	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 102.000.007,655	102830	CDI + 8,0000 %	70	ÚNICA	23/09/2024	28/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,5000 %	69	1	06/11/2024	07/11/2029	Adimplente	Fiança
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 8.000.000,00	8000	CDI	69	2	06/11/2024	07/11/2029	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 6,0000 %	75	1	27/11/2024	28/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 3,0000 %	79	ÚNICA	19/12/2024	28/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	HABITASEC	R\$ 7.850.000,00	7850	IPCA +	30	2	23/08/2023	21/11/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de



	SECURITIZADORA S.A			14,6800 %						Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,0000 %	86	ÚNICA	18/03/2025	27/02/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 10,5000 %	80	1	28/03/2025	26/03/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 47.000.000,00	47000	IPCA + 9,5000 %	80	2	12/05/2025	26/03/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 10,0000 %	80	3	12/05/2025	26/03/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo



ANEXO VIII **MINUTA DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

[●]º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 95ª (NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS POR CONTROLADAS DA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), código 338, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), 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 ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM nº 17:

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

CONSIDERANDO QUE:

(A) A Emissora e o Agente Fiduciário celebraram em 29 de agosto de 2025, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª (Nonagésima Quinta) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo), aos certificados de recebíveis imobiliários da 95ª (nonagésima quinta) Emissão da Emissora;

(B) Nos termos da Cláusula 2.3 do Termo de Securitização, restou facultado à Emissora a aquisição de Novos Créditos Imobiliários para a sua posterior vinculação à



Emissão, por meio de aditamento ao Termo de Securitização;

(C) Os Novos Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Elegibilidade, previstos no Anexo I.B do Termo de Securitização, os quais foram verificados por meio de Relatório de Auditoria do *Servicer*, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, datado de [data]; e

(D) A Emissora e o Agente Fiduciário desejam, aditar o Termo de Securitização para refletir a inclusão dos Novos Créditos Imobiliários.

RESOLVEM as Partes, celebrar o presente “[●]º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª (Nonagésima Quinta) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.” (“Aditamento”), o qual será regido pelas Cláusulas a seguir.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento, nesta ou nas demais Cláusulas, são aqui utilizados com o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. ADITAMENTO

2.1. A Emissora e o Agente Fiduciário resolvem alterar os Anexos I.A e I.B do Termo de Securitização para contemplar os Novos Créditos Imobiliários e as respectivas CCI representativas dos Novos Créditos Imobiliários, os quais passarão a vigorar conforme Anexos A e B, respectivamente, do presente Aditamento.

2.2. Adicionalmente, a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em alterar o termo definido “Valor Total da Emissão”, previsto na Cláusula 1.1 e alterar a Cláusula 2.3, ambos do Termo de Securitização, as quais passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

“1.1 *Definições.*

(...)

“Valor Total da Emissão” R\$ [●] ([●]).

“**2.3. Valor dos Créditos Imobiliários.** Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e decorrentes dos Contratos Imobiliários, ora vinculados aos CRI,



possuem valor nominal de R\$ [●] ([●]).”

2.3. Ainda, a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em alterar a Cláusula 3.1 do Termo de Securitização para a devida atualização das características dos CRI. Dessa forma, referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação:

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

[inserir]

(...)"

3. RATIFICAÇÃO

3.1. Ficam ratificadas todas as cláusulas, termos e condições do Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Aditamento, restando inalterados os direitos, declarações, garantias, indenizações prestadas, compromissos e obrigações assumidas pela Emissora e o Agente Fiduciário no Termo de Securitização, os quais permanecem em pleno efeito e vigor.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Todas as notificações, intimações e demais comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário deverão ser feitas por escrito, para os endereços constantes do preâmbulo deste Aditamento ou outros que, por escrito, forem comunicados entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

4.2. Este Aditamento rege-se pelas leis brasileiras.

4.3. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Aditamento.

4.4. Assinatura Digital. As Partes assinam este Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

4.5. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.



Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Aditamento 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, parágrafo 1º, 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, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam o presente Termo de Securitização, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [data].

*(Assinaturas serão incluídas quando da formalização do instrumento)
(Restante da página deixado intencionalmente em branco)*



ANEXO A

Consolidação dos Créditos Imobiliários

(Anexo a ser incluído quando da formalização do instrumento)



ANEXO B

Consolidação das CCI

(Anexo a ser incluído quando da formalização do instrumento)



ANEXO IX

DESPESAS DA OPERAÇÃO

Despesas Iniciais (flat):

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral
Estruturação	Habitasec	R\$ 50.000,00	12,15%	R\$ 56.915,20
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56
Assessor Legal Coordenador	Cascione	R\$ 250.000,00	6,15%	R\$ 266.382,53
Registro CRI	B3	0,0230% do CRI	0,00%	R\$ 11.500,00
Registro CCI	B3	0,0030% do CRI	0,00%	R\$ 1.500,00
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 15.000,00
Implantação do CRI	Vórtx	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 18.000,00	14,25%	R\$ 20.991,25
Registro CCI	Vórtx	R\$ 10.000,00	14,25%	R\$ 11.661,81
Custodiante	Vórtx	R\$ 8.000,00	14,25%	R\$ 9.329,45
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R\$ 10.441,00
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R\$ 1.490,00
Agente de Monitoramento	Axis	R\$ 3.750,00	16,33%	R\$ 4.362,38
Consultoria	Vincere	R\$ 300.000,00	0,00%	R\$ 300.000,00
Total				R\$ 737.032,28

Despesas Recorrentes:

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
-----------------------------	---------------	--------------	-----------------	--------------------



Escrituração	Itaú	R\$ 250,00 por mês	0,00%	R\$ 250,00
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 79,00 por mês	0,00%	R\$ 79,00
Auditoria	Diversos	R\$ 320,00 por mês	0,00%	R\$ 320,00
Contabilidade	Diversos	R\$ 220,00 por mês	0,00%	R\$ 220,00
Liquidante	B3	R\$ 500,00 por mês	0,00%	R\$ 500,00
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.000,00 por mês	12,15%	R\$ 4.553,22
Agente Fiduciário + Custodiante	Vórtx	26.000,00 anual	16,33%	R\$ 31.074,46
Agente de Monitoramento	Axis	13.375 por mês	16,33%	R\$ 4.302,62
Estimativa Total Mês				R\$ 12.814,37



ANEXO X **TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

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

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

1.1. Imposto sobre a Renda (IR):

Pessoas Jurídicas: a princípio, os rendimentos dos CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento até a data de alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

IRRF – Antecipação: o IRRF, calculado com base nas alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IRPJ devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL.

Regras específicas a depender do investidor: contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores



mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

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

Tributação corporativa: não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota 15% (quinze por cento); e, (c) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento). As carteiras de fundos de investimentos (exceto FII e FIAGRO, que possuem regras específicas) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754/2023). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução Normativa nº 1.585 em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução Normativa nº 1.585).

Pessoas físicas: para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585).



Tributação exclusiva na fonte: pessoas jurídicas não submetidas ao lucro real, presumido ou arbitrado, inclusive isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981 e artigo 15, parágrafo 2º da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei nº 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor).

PIS/COFINS: para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas, ainda que parcialmente, de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores). Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, não haverá incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta operacional e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial e podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Deduções no cálculo de PIS/COFINS: pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.



1.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior para Fins Fiscais

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Pessoas físicas: os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida (“JTF”), estão atualmente isentas de IRRF, de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa nº 1.585.

Investidores Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13: rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, não são sujeitos à tributação no Brasil.

1.1.2. Investidores residentes em JTF

Caso os demais investidores (que não sejam pessoas físicas) sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceito de JTF: nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.



A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, de 4 de junho de 2010, as jurisdições consideradas como JTF.

1.2. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

1.2.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

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

1.2.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Alterações legislativas: por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.



ANEXO XI **FATORES DE RISCO**

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelos Investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, às Cedentes e/ou aos Fiadores, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão, regulada pelos Documentos da Operação.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações aqui descritas e neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários, antes de tomar uma decisão de investimento.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pelas Cedentes e pelos Fiadores no âmbito da Oferta. 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 e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, as Cedentes e/ou os Fiadores 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, das Cedentes e/ou dos Fiadores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta seção como possuindo também significados semelhantes.

A PRESENTE OFERTA NÃO FOI OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA PELA CVM E/OU PELA ANBIMA, TENDO SIDO REGISTRADA PERANTE A CVM POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA "A", DA RESOLUÇÃO CVM 160, SENDO DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. NESSE SENTIDO, FOI



DISPENSADA A ELABORAÇÃO E DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA COM RELAÇÃO À OFERTA.

Os riscos descritos abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, as Cedentes e os Fiadores. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

RISCOS RELACIONADOS AO LASTRO

Risco de deterioração da qualidade dos recursos que compõem o Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nas CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão pagos, com os recursos provenientes dos Contratos Imobiliários, ou seja, com os recursos pagos pelos Devedores. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI de montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento tempestivo e completo por parte dos Devedores, por força dos Contratos Imobiliários. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, poderá afetar negativamente a sua capacidade de pagamento e o cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

Não há qualquer coobrigação por parte da(s) Cedente(s) e da Securitizadora em relação à adimplência dos Créditos Imobiliários cedidos.

A honra da Fiança pelos Fiadores pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo, mas não se limitando, a credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança outorgada pelos Fiadores no Contrato de Cessão, pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrarem as suas obrigações no âmbito da Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão, o que poderá prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e resultar em prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

A limitação na execução das Garantias poderá afetar o recebimento do valor do



crédito dos Titulares dos CRI

Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares dos CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, à execução das Garantias. O Fundo de Reserva, pode não ser suficiente para garantir o pagamento tempestivo e total dos CRI. A execução das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, na forma e ordem definida pelos Titulares dos CRI, observado o disposto no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária. Os processos de excussão Garantias, tanto judicial quanto extrajudicial, poderão ser demorados e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI e da Emissora, tal como a assinatura e registro das Garantias nos respectivos cartórios competentes. Os processos de excussão Garantias, tanto judicial quanto extrajudicial, poderão prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetar negativamente os Titulares dos CRI, uma vez que não há como assegurar (i) o sucesso na excussão das Garantias, ou (ii) que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente, ou até mesmo parcialmente, todas as Obrigações Garantidas.

Risco de insuficiência das Garantias para fazer frente às Obrigações Garantidas

Os valores objeto das Garantias, em garantia das Obrigações Garantidas, dependerão do desempenho das Cedentes para o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Cessão. Existirá o risco de inadimplência, bem como o risco da ocorrência de eventos que afetem adversamente a prestação dos serviços pelas Cedentes. Assim, os valores que serão depositados nas Contas Vinculadas ou eventual excutido em razão da execução das Garantias poderão ser insuficientes para a amortização integral do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado ou dos Juros Remuneratórios, bem como para a quitação integral das demais Obrigações Garantidas, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de insuficiência da Fiança

O processo de excussão da Fiança, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI, podendo ainda o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos Créditos Imobiliários e, por consequência, dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Na eventual ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória e, por consequência, de um evento de resgate antecipado dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão da Fiança, ou que o produto da excussão da Fiança será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas, o que



prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização da Fiança, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e, conseqüentemente, prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e causando prejuízos adversos aos Titulares dos CRI. Nesse sentido, caso a Fiança seja, total ou parcialmente, (i) objeto de questionamento judicial pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores e/ou qualquer sociedade integrante do seu grupo econômico; ou (ii) declarados inválidos, nulos ou inexecutáveis, por qualquer instância ou tribunal, será configurado Evento de Recompra Compulsória, hipótese em que a Emissora será obrigada a realizar o resgate dos CRI, contrariando as expectativas de retorno no investimento realizado nos CRI pelos Titulares de CRI.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários, que são representados pelas CCI, são oriundos dos Contratos Imobiliários foram cedidos para a Securitizadora por meio do Contrato de Cessão. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários e/ou no registro das CCI podem levar a (i) questionamentos judiciais ou extrajudiciais sobre os lastros; ou (ii) acarretar a nulidade, invalidade e/ou inexecutabilidade dos Créditos Imobiliários, configurando-se, para referidos Créditos Imobiliários, Eventos de Recompra Compulsória, hipótese em que a Emissora será obrigada a realizar o resgate antecipado dos CRI, contrariando as expectativas de retorno no investimento realizado nos CRI pelos Titulares de CRI.

Risco de Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12, da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos neste Termo de Securitização, caso a Emissora não o faça. Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Nessa toada, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco, estrutura e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina



alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento. Na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme disposto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, tal situação acarretará o resgate antecipado dos CRI e, conseqüentemente, redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Na ocorrência de resgate antecipado dos CRI, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Insuficiência de Recursos para a Constituição/manutenção do Fundo de Reserva

Considerando que o Fundo de Reserva será constituído e, posteriormente, reforçado, se necessário, com os recursos provenientes da arrecadação dos Contratos Imobiliários que sobejarem na Conta do Patrimônio Separado, após o pagamento das parcelas dos CRI, a constituição/reforço do referido fundo depende do pagamento tempestivo e completo por parte das Cedentes, por força dos Contratos Imobiliários. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a adimplência dos Contratos Imobiliários poderá afetar negativamente as respectivas garantias.

Risco de descasamento de índices e taxas de juros dos Contratos Imobiliários

Os Contratos Imobiliários preveem índices distintos de atualização monetária e taxa de juros, não necessariamente alinhados com o índice de atualização monetária e taxa de juros dos CRI. O descasamento de índices de atualização monetária e taxa de juros entre os créditos imobiliários lastro da emissão e os CRI poderá gerar um descasamento de fluxos e valores que pode impactar negativamente o pagamento dos CRI.

Risco decorrente da inclusão de Novos Créditos Imobiliários

A vinculação de Novos Créditos Imobiliários à Emissão, será objeto de diligência jurídica e financeira por parte do Servicer, empresa terceirizada contratada pela Securitizadora, que deverão verificar o enquadramento destes créditos aos Critérios de Elegibilidade. Caso o Servicer não efetue com diligência esta auditoria, a performance dos créditos e qualidade da carteira lastro da operação poderá prejudicar a performance para cumprir com todas as obrigações dos CRI. A não inclusão de Novos Créditos Imobiliários em montante mínimo, que possibilite que os recebimentos sejam suficientes para pagamentos das despesas



recorrentes do Patrimônio Separado, poderá eventualmente faltar recursos para pagamento integral das obrigações pecuniárias dos CRI, uma vez que as despesas são fixas e os recebimentos diminuem conforme os créditos vão sendo liquidados.

Os Créditos Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de Recompra Compulsória e por consequência os CRI estão sujeitos a hipóteses de resgate antecipado

O Contrato de Cessão estabelece hipóteses que ensejam a Recompra Compulsória das obrigações das Cedentes Delta com relação aos Créditos Imobiliários. Não há garantias de que as Cedentes disporão de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, o que poderá afetar a capacidade de as Cedentes de pagarem à Emissora os valores que lhes forem devidos nos termos do Contrato de Cessão e conseqüentemente para que a Emissora possa arcar com o pagamento dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, o resgate antecipado dos CRI e/ou a amortização extraordinária dos CRI poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades das Cedentes e/ou dos Fiadores. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI, de modo que os Titulares dos CRI serão afetados negativamente. Além disso, na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários que, conseqüentemente, enseje o resgate antecipado dos CRI e/ou a amortização extraordinária dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Na ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou amortização extraordinária dos CRI em decorrência de Recompra Compulsória, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos de Formalização do Lastro

O lastro das CCI é composto pelos Créditos Imobiliários. Falhas na constituição ou formalização dos Contratos Imobiliários, do Contrato de Cessão ou da Escritura de Emissão de CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessário, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e impactando negativamente os Titulares dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO

Risco de não cumprimento de condições precedentes do Contrato de Distribuição



O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que deverão ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, a Securitizadora poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso as condições precedentes não sejam cumpridas e a Securitizadora decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, prejudicando o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco relacionado à possibilidade de dação em pagamento

Os Créditos Imobiliários constituirão patrimônio separado da Securitizadora, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora, assim como a insolvência da Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. A Securitizadora é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelos Devedores, os Devedores não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Especial venha a deliberar sobre tal liquidação ou nos termos previstos no presente Termo de Securitização. A Assembleia Especial deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia Securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia Securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Investidores dos CRI, conforme seja definido na Assembleia Especial. Caso os Investidores dos CRI optem pela liquidação do Patrimônio Separado, este poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Investidores dos CRI. A dação em pagamento ocorrerá sem direito de regresso contra a Emissora, no limite e na proporção dos seus créditos, dos Créditos Imobiliários não realizados nos respectivos vencimentos, mesmo que a Emissora já tenha iniciado o processo de cobrança destes valores. Constitui forma de resgate antecipado dos CRI, o que poderá impactar negativamente a expectativa de retorno



inicialmente esperado pelos Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) poderá não ocorrer a quitação integral dos valores devidos; (ii) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem as situações econômico-financeiras das Cedentes, como aqueles descritos nesta seção, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Validade da cessão de Créditos Imobiliários

A perfeita vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI depende da validade e eficácia da cessão dos Créditos Imobiliários, o que requer o registro do respectivo instrumento de cessão dos Créditos Imobiliários no cartório competente, bem como da notificação dos seus devedores, declarando, por escrito, ciente da cessão realizada nos termos do artigo 290, do Código Civil. A cessão de Créditos Imobiliários pode ser invalidada ou tornada ineficaz em face das Cedentes, com impacto negativo sobre o Patrimônio Separado, se realizada em: (i) fraude contra credores, se no momento da cessão, as Cedentes estiverem



insolventes ou se, com a cessão, passem ao estado de insolvência; (ii) fraude de execução, caso (a) quando da cessão, as Cedentes forem sujeitos passivos de demanda judicial capaz de reduzi-las à insolvência; ou (b) sobre os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pender demanda judicial fundada em direito real; e (iii) fraude à execução fiscal, as Cedentes, quando da cessão de Créditos Imobiliários, forem sujeitos passivos por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, e não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal. Caso a cessão de Créditos Imobiliários seja invalidada ou tornada ineficaz em face das Cedentes, a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI será prejudicada e os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12, da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar a recuperação dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, o que prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, o que afetará negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos



CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário de outras emissões da Emissora, das Cedentes ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora e/ou das Cedentes

O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários da Emissora ou das Cedentes ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora e/ou das Cedentes. Na hipótese de ocorrência de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora e/ou das Cedentes no âmbito da Emissão ou da outra emissão, o Agente Fiduciário eventualmente, por fatos supervenientes, poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os investidores de outra emissão, o que poderá prejudicar a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI e, portanto, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, o que poderá causar um impacto aos Titulares de CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços podem afetar negativamente a capacidade de pagamento da Emissora e/ou das Cedentes

A Emissora e as Cedentes contratam prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, escrituração, liquidação, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora e/ou pelas Cedentes, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora e/ou as Cedentes deverão atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e/o ou a Cedentes e os Titulares dos CRI, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA



A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Profissionais. Os Investidores Profissionais interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades das Cedentes, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores Profissionais interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades das Cedentes e da Emissora.

RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora depende da regularidade do pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI para pagar o saldo devedor dos CRI, de modo que poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, o que resultará no pagamento em atraso dos valores a que os Titulares dos CRI fazem jus, nos termos previstos no Termo de Securitização, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Caso a Emissora passe por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, os valores a que os Titulares dos CRI fazem jus poderão ser pagos em atraso, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco relativo ao escopo limitado do processo de diligência legal

A auditoria legal conduzida pelo escritório especializado foi realizada com escopo limitado às Cedentes não abrangendo todos os aspectos relacionados às Cedentes e/ou informações e documentos relativos às Cedentes que os Investidores Profissionais possam julgar úteis ou necessários para tomar sua decisão de investimento. Assim, no processo de diligência legal, foram disponibilizados os documentos visando tão somente a: **(i)** identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes das respectivas partes auditadas para celebrar os Documentos da Operação; **(ii)** analisar os seus



documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; **(iii)** analisar as principais certidões expedidas em nome das Cedentes; e **(iv)** analisar os contratos financeiros relevantes das Cedentes, sendo certo que não foram e não serão analisados certidões ou contratos financeiros celebrados pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora ou por quaisquer outras entidades envolvidas na Emissão, ou ainda, quaisquer documentos relativos aos Fiadores e respectivos cônjuges, aos Imóveis e respectivos antecessores. Não é possível garantir que questões não abarcadas pelo escopo destacado acima não existirão e não afetarão negativamente a capacidade financeira ou operacional das Cedentes, isto porque a auditoria legal não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

É possível que decisões judiciais futuras prejudiquem a estrutura da Emissão e/ou a constituição e manutenção das Garantias

Decisões judiciais futuras podem ser contrárias ao disposto nos documentos da Oferta. Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI foi realizada com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas, podem afetar adversamente a estrutura da Emissão e/ou a constituição e manutenção das Garantias prestado, podendo gerar perda do capital investido pelos Titulares dos CRI e, portanto, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos



Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade poderá importar a insolvência da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Ausência de classificação de risco dos CRI

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade das Cedentes de honrarem as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial

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

Risco estrutural



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

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições à negociação

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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 decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando, a deficiências na análise de risco das Cedentes, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Cedentes e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Cedentes. Portanto, a inadimplência das Cedentes pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários aos quais os CRI estão vinculados, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de Adoção do IPCA para cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinto, ou haja a impossibilidade legal de aplicação do IPCA para cálculo da atualização monetária dos CRI, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal. No caso de não haver substituto legal para a IPCA, os Titulares dos CRI definirão, de comum acordo com



a Emissora e com as Cedentes, mediante realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado para atualização monetária dos CRI. Caso não haja a aprovação do novo parâmetro de Atualização Monetária entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em Assembleia Especial de Investidores, ou caso não haja quórum para deliberação e/ou instalação em segunda convocação, a totalidade dos Créditos Imobiliários será utilizada conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos, o que poderá prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetar negativamente os Titulares dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio e do disposto no artigo 27, § 4º, da Lei 14.430, não se pode afastar o risco de que eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão possivelmente afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários e o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Manutenção de registro de companhia aberta

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

Crescimento da Emissora e de seu capital

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

A importância de uma equipe qualificada



A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de produtos financeiros. 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.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelos Devedores

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários e foram vinculados às CCI, representativas dos Créditos Imobiliários e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelos Devedores, de suas obrigações assumidas nos Contratos Imobiliários, os quais foram cedidos pelas Cedentes à Emissora, por meio do Contrato de Cessão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, o que poderá causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI e impactar negativamente a capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, caso ocorra qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI, este poderão



ter sua expectativa de rendimento prejudicada, a capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI poderá ser negativamente impactada, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Ausência de auditoria legal e de opinião legal sobre os documentos públicos divulgados pela Emissora no âmbito da Oferta

Os documentos públicos divulgados pela Emissora, incluindo o Formulário de Referência da Emissora, não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta, tampouco foram analisados pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, de modo que não há opinião legal com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e dos demais documentos públicos divulgados pela Emissora.

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

RISCOS RELACIONADOS ÀS CEDENTES OU AOS FIADORES

Risco em decorrência das condições econômicas e políticas no Brasil, a percepção dessas condições no mercado internacional e o impacto nos resultados das operações das Cedentes e sua condição financeira

A situação financeira e resultados operacionais das Cedentes e dos Fiadores podem ser afetados pelas condições econômicas no país. Futuras reduções nas taxas de crescimento do Brasil podem afetar as condições da economia, do mercado imobiliário bem como o valor dos imóveis das Cedentes e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente sua estratégia de negócio, seus resultados operacionais bem como sua própria condição financeira. O governo brasileiro ocasionalmente faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, a economia, o mercado imobiliário e sobre as condições e preços de mercado dos imóveis, afetando, conseqüentemente, os negócios, resultados operacionais e condição financeira das Cedentes por mudanças nas políticas, governamentais ou por regulamentações federais, estaduais ou municipais que envolvam ou afetem fatores como:



- eleições políticas;
- política monetária;
- taxas de juros;
- taxas de inflação;
- liquidez nos mercados internos de capital, empréstimos e crédito;
- controles de exportação e importação;
- taxas de câmbio e controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior;
- escassez de energia;
- instabilidade econômica e social; e
- outras eventualidades não listadas acima.

O cenário político do país pode influenciar no desempenho da economia brasileira e eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando, conforme o caso, na desaceleração econômica. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses e outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil, pode prejudicar as atividades e resultados operacionais das Cedentes e dos Fiadores. Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando assim o desempenho econômico brasileiro. Adicionalmente, qualquer falta de decisão do governo brasileiro para implementar mudanças em certas políticas ou regulamentos podem contribuir para a incerteza econômica dos investidores em relação ao Brasil e aumentar a volatilidade do mercado. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade das Cedentes e dos Fiadores de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, além disso podem afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.

A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios das Cedentes

A implementação dos empreendimentos e projetos das Cedentes está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, código de obras, uso e ocupação do solo, dentre outros. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público ou em decorrência da interrupção ou imposição de restrições ao funcionamento de tais autoridades governamentais competentes em virtude de pandemias, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos das Cedentes, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre sua imagem,



reputação, atividades e negócios. Ainda, a violação ou o descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das licenças, alvarás e autorizações aplicáveis poderá sujeitar as Cedentes e aos seus administradores a penalidades civis, administrativas e criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a conclusão e ocupação dos empreendimentos imobiliários bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta, dependendo da violação incorrida e de sua gravidade. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade das Cedentes de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

As Cedentes podem enfrentar problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários, o que poderá prejudicar sua reputação ou sujeitar as Cedentes à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão destes nos prazos determinados, sejam decorrentes das disposições contratuais com os clientes das Cedentes ou, ainda, da legislação aplicável, ou aqueles impostos pelo Poder Público, constituem fatores importantes para a reputação das Cedentes e, conseqüentemente, das vendas, resultados e crescimento das Cedentes. Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos das Cedentes, indisponibilidade em materiais e/ou de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados vícios construtivos depois da conclusão, as Cedentes podem estar sujeitas a ações judiciais cíveis propostas por adquirentes das unidades imobiliárias. Tais fatores também podem afetar a reputação das Cedentes, sujeitá-las ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, uma vez que as Cedentes são legalmente responsáveis por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos. A execução dos empreendimentos também pode sofrer atrasos devido à: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos ou falta no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, e/ou (x) restrições resultantes de pandemias, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários das Cedentes pode prejudicar a suas reputações e as vendas futuras das unidades imobiliárias. Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas



descritas acima podem aumentar os custos de incorporação das Cedentes em seus empreendimentos. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento de seu fluxo de caixa, o que pode aumentar para as Cedentes suas necessidades de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá resultar em aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim adversamente nas Cedentes sobre seus resultados. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade das Cedentes de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

As Cedentes poderão incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos

As atividades das Cedentes envolvem a incorporação, venda e construção de empreendimentos residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos das Cedentes, ressalta-se a duração dos trâmites internos para análise e aprovação das Prefeituras Municipais e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para as Cedentes em sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano, do uso e ocupação do solo e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de as Cedentes terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios das Cedentes e resultados operacionais de forma negativa. As Cedentes podem, ainda, incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) atraso no cronograma previsto para conclusão das obras, (iv) aumento de taxas de juros e (v) necessidade de regularização do terreno quanto a aspectos ambientais. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais das Cedentes. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade das Cedentes de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.



Falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários das Cedentes podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para as Cedentes

O processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários das Cedentes envolvem (i) a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; e (iii) a construção do empreendimento imobiliário. A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como (i) erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; (ii) falhas de engenharia e de execução das obras; e (iii) defeitos de matérias-primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pelas Cedentes que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais. Adicionalmente, tais falhas podem acarretar necessidade de dispêndios adicionais para regularização ambiental do terreno e remediar contaminações, situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralisação e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação das Cedentes. Além disso, de acordo com a legislação em vigor, as Cedentes devem garantir, perante os adquirentes de unidades imobiliárias, a solidez de seus empreendimentos imobiliários por prazo não inferior a cinco anos contados da conclusão do empreendimento imobiliário. Caso seja constatado qualquer defeito que comprometa a solidez dos empreendimentos imobiliários das Cedentes, as Cedentes podem incorrer em despesas inesperadas e substanciais, o que poderá ter um efeito adverso sobre a sua situação financeira, seus resultados operacionais e sua reputação, afetando-a adversamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade das Cedentes de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

As Cedentes podem não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais

As Cedentes não podem garantir que as coberturas de suas apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices das Cedentes, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, as Cedentes podem ser obrigadas ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas por suas apólices de seguro. Adicionalmente, quando do vencimento das atuais apólices de seguro das Cedentes, não



tem como garantir que as Cedentes conseguirão renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros das Cedentes podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade das Cedentes de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos às Cedentes e aos Fiadores

As Cedentes e os Fiadores são ou podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses das Cedentes, aos interesses dos administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou ainda aos seus prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente a reputação, os negócios ou os resultados das Cedentes e dos Fiadores. O valor de provisões feitas pelas Cedentes e pelos Fiadores poderão ser inferiores ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade das Cedentes de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

As Cedentes e os Fiadores e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores

Eventual responsabilização das Cedentes e dos Fiadores por danos ambientais causados por seus fornecedores poderá afetar adversamente os resultados, imagem e reputação das Cedentes e dos Fiadores. Na esfera civil, a responsabilidade por danos ambientais tem natureza objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá ser atribuída a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Portanto, caso as empresas terceirizadas que prestam serviços para as Cedentes e os Fiadores (tais como supressão de vegetação e gerenciamento de resíduos) não atendam às exigências da legislação ambiental, as Cedentes e os Fiadores poderão ser considerados solidária ou subsidiariamente responsáveis pelos eventuais danos por elas causados. Neste cenário, as Cedentes e os Fiadores podem ser incluídas no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e, eventualmente, ser obrigada a efetuar o pagamento de condenações judiciais e demais penalidades, incluindo medidas de reparação do dano ambiental, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades das Cedentes e dos Fiadores. Caso as Cedentes e os Fiadores sejam responsabilizadas por



eventuais danos ambientais, seus resultados, imagem e reputação poderão ser adversamente afetados.

As Cedentes e os Fiadores poderão estar sujeitos à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, as Cedentes e os Fiadores poderão estar sujeitos a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências das Cedentes e dos Fiadores, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que, conseqüentemente, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento pode prejudicar a capacidade ou disponibilidade dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas das Cedentes e as obrigar a alterar as condições de financiamento que ofereceremos aos seus respectivos clientes

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários das Cedentes, afetando adversamente de forma significativa a condição financeira e resultado operacional das Cedentes. As mudanças nas políticas do CMN relativas à aplicação de recursos do Sistema Financeiro Habitacional, poderão reduzir a concessão de crédito aos compradores de imóveis. Caso ocorra tal redução, as Cedentes poderão ser obrigadas a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço de compra, o que resultaria no aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações. Tais eventos podem afetar adversamente a situação financeira das Cedentes, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

As Cedentes estão sujeitas aos riscos decorrentes da incorporação de empreendimentos imobiliários de Padrão Econômico

Os empreendimentos imobiliários de Padrão Econômico (assim entendidos como aqueles que estão submetidos ao Programa “Minha Casa Minha Vida” as Cedentes utilizam os instrumentos de financiamento da Caixa Econômica Federal (“CEF”), os quais são fundamentais para ampliar a capacidade de vendas das unidades e de desenvolvimento de novos projetos, por facilitar as condições de pagamento dos clientes e diminuir a necessidade de utilização do capital das Cedentes para a concessão direta de tais



financiamentos. Por ser um órgão público, a CEF está sujeita à maior ingerência política e pode sofrer mudanças de políticas de concessão de crédito que reduzam a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. Tais fatores podem, no futuro, levar as Cedentes a buscarem e utilizarem novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para os seus clientes sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, as Cedentes podem sofrer um efeito adverso. Tais eventos podem afetar negativamente a situação financeira das Cedentes, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e as Cedentes poderão perder a posição no mercado em certas circunstâncias

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores e companhias de serviços imobiliários concorrem com as Cedentes (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns dos competidores das Cedentes podem dispor de mais recursos financeiros e em termos e condições mais favoráveis e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades em épocas de crise no mercado imobiliário, as atividades das Cedentes podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos



Imobiliários tenham sido realizados pelos Devedores na forma dos Contratos Imobiliários, os Devedores não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo eventuais ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e eventuais ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre as operações de securitização. Além disso, a redução da disponibilidade de crédito visando ao controle da inflação pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado das Cedentes.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um "efeito evicção" na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado à característica de "menor risco" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em



valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, das Cedentes, dos Devedores e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI.

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

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

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las.



Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora, das Cedentes e/ou dos Fiadores podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas a nível federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, racionamento de energia elétrica, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário e medidas de cunho político, social, econômico pandemias, períodos de quarentena, *lockdown*, que ocorram ou possam afetar o País. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora, das Cedentes e/ou dos Fiadores e seus respectivos resultados operacionais e ativos. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, as Cedentes e/ou os Fiadores, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal, bem como mudança na forma de tributação brasileira, por meio de reforma tributária, que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares dos CRI, sendo certo que, neste caso, será respeitada a atribuição de responsabilidades por tributos prevista nos Documentos da Operação; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas. Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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



desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora, as Cedentes e/ou os Fiadores. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora, das Cedentes e/ou dos Fiadores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez das Cedentes e/ou dos Fiadores, consequentemente, a qualidade de crédito dos CRI.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "*risk-free*" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas e/ou crises externas, pode impactar negativamente as atividades empresariais e a capacidade de pagamento das Cedentes e/ou dos Fiadores. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações



de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia global podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas ou entidades brasileiras.

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os nossos lucros

As matérias-primas básicas utilizadas por nós na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos por nós celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e conseqüentemente de nossa situação financeira. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer, o que pode afetar negativamente a situação financeira das Cedentes, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Riscos do ambiente macroeconômico internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados considerados emergentes, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do País. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América e a China, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos passados (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008 e as quebras em cadeias globais de suprimentos provocadas pela pandemia de Covid-19, pela guerra entre a Rússia e a Ucrânia e pelas demais guerras que ocorrem na atualidade), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas



crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.