



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 80ª (OCTOGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

Celebrado entre



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

27 de março de 2025



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 80ª (OCTOGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

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

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 338, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da 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", "Titular das Notas Comerciais" 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 Securitizadora, as "Partes" e cada um, individual e indistintamente, "Parte");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, do artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

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
"Instituição Custodiante"

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra instituição que venha a substituí-la. Pela prestação dos seus serviços, o Agente Fiduciário fará jus à remuneração prevista neste Termo de



Securitização.

“Agente de Monitoramento de Recebíveis”

A **AXIS SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40.

“Agente de Monitoramento Imobiliário”

A **FERNANDA MARIA FERREIRA**, brasileira, engenheira civil, inscrita no CPF sob o nº 268.863.578-67, CREA 5060920260, com endereço comercial na Rua Silvio Rodini, nº 247, apartamento 173, bairro Vila Dom Pedro II, CEP 02241-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

“Alienação Fiduciária de Quotas”

A alienação fiduciária das quotas de emissão das SPEs – AF Quotas e determinados direitos a elas relacionados, em favor da Securitizadora, sob a condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, por meio da assinatura e registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Devedora se obriga a constituir alienação fiduciária das quotas de emissão das SPEs Futuras e determinados direitos a elas relacionados, sob a condição suspensiva da contratação e integral quitação dos seus respectivos Financiamentos PJ, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

“Alienação Fiduciária de Imóveis Uberlândia”

A alienação fiduciária a ser constituída sobre a propriedade superveniente dos Imóveis Uberlândia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Uberlândia.

“Alienação Fiduciária de Imóveis Araguari”

A alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis Araguari, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis Araguari e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Araguari.



“Alienação Fiduciária de Imóveis Itaboraí”

A alienação fiduciária a ser constituída sobre a propriedade superveniente dos Imóveis Itaboraí, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Itaboraí.

“Alienação Fiduciária de Imóveis Anápolis”

A alienação fiduciária a ser constituída sobre a propriedade superveniente dos Imóveis Anápolis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Anápolis.

“Alienação Fiduciária de Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes”

A alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes.

“Alienação Fiduciária de Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes”

A alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes.

“Alienação Fiduciária de Imóveis Rio Verde”

A alienação fiduciária a ser constituída sobre a propriedade superveniente dos Imóveis Rio Verde, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Rio Verde.

“Alienação Fiduciária de Imóveis Goiânia”

A alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis Goiânia, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis Goiânia e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Goiânia.

“Alienação Fiduciária de Imóveis Ribeirão Preto”

A alienação fiduciária a ser constituída sobre a propriedade superveniente dos Imóveis Ribeirão Preto, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Ribeirão Preto.

“Alienações Fiduciárias de Imóveis”

Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis Uberlândia, a Alienação Fiduciária de Imóveis Araguari, a Alienação Fiduciária de Imóveis Itaboraí, a Alienação Fiduciária de Imóveis Anápolis, a Alienação Fiduciária de Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes, a Alienação Fiduciária de Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes, a Alienação Fiduciária de Imóveis Rio Verde, a Alienação Fiduciária de Imóveis Goiânia e a Alienação Fiduciária de Imóveis Ribeirão Preto.

“Amortização Extraordinária dos CRI”

A amortização extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI, em qualquer hipótese de amortização extraordinária das Notas Comerciais, por qualquer motivo, desde que tais Créditos Imobiliários não sejam destinados ao Fundo de Despesas ou ao Fundo de Reserva ou tenham outra finalidade expressamente prevista nos Documentos da Operação, nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão.

“Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Desenquadramento da Razão de Garantia”

A amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, caso qualquer das Razões de Garantia fique desenquadrada, em qualquer Data de Verificação a partir da Data de Configuração do Atingimento das Razões de Garantia, utilizando-se, para tal finalidade, os Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), conforme a Cascata de Pagamentos – Desenquadramento da Razão de Garantias, em montante necessário para que a Razão de Garantia seja reenquadrada, caso existentes.

“Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Desenquadramento Consecutivo da Razão de Garantia”

A amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, caso, mesmo tendo sido realizadas Amortizações Extraordinárias Compulsórias das Notas Comerciais –

Desenquadramento da Razão de Garantia por 3 (três) meses consecutivos, a Razão de Garantia permanecer desenquadrada, utilizando-se, para tal finalidade, recursos próprios da Devedora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao 3º (terceiro) desenquadramento da Razão de Garantia a partir da Data de Configuração do Atingimento das Razões de Garantia, em montante necessário para que a Razão de Garantia seja reenquadrada para o montante de 160% (cento e sessenta por cento).

“Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Excedente do Fundo de Reserva”

A amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, a ser realizada caso, a qualquer momento, seja constatado pela Securitizadora que os recursos depositados nos Fundos excedem o somatório do Valor do Fundo de Reserva aplicável e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas em, pelo menos, o Valor Excedente - Fundos.

“Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Liberação de Garantia Imobiliária”

A amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, a ser realizada caso ocorra a Liberação Total por Obtenção de Novo Financiamento (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis aplicáveis), utilizando-se, para tal finalidade, os recursos oriundos do Novo Financiamento (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis aplicáveis).

“Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Venda de Imóveis Não Objeto de CF”

A amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, a ser realizada caso ocorra a venda de qualquer dos Imóveis Não Objeto de CF, utilizando-se, para tal finalidade, os recursos oriundos da venda do Imóvel Não Objeto de CF líquido dos montantes relativos aos tributos e comissões.

“Amortização Extraordinária
Facultativa das Notas
Comerciais”

A amortização extraordinária das Notas Comerciais, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, caso, a qualquer momento, a Devedora decida, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária das Notas Comerciais.

“ANBIMA”

A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.

“Anúncio de Encerramento”

O “*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 80ª (Octogésima) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Creditórios Imobiliários devidos pela Realiza Construtora Ltda.*”, a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis.

“Anúncio de Início”

O “*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 80ª (Octogésima) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Creditórios Imobiliários devidos pela Realiza Construtora Ltda.*”, a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis.

“Assembleia Especial de
Titulares de CRI” ou
“Assembleia Especial” ou
“Assembleia Geral”

A assembleia especial de titulares de CRI, a ser realizada na forma prevista neste Termo de Securitização.

“Atualização Monetária”

A atualização monetária dos CRI pela variação positiva acumulada mensal do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis base 252 (duzentos e cinquenta dois);

“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**.

“Aval”

A garantia fidejussória na forma de aval outorgada pelos Avalistas, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão.

“Avalistas”

Em conjunto, o José Humberto, a Daniela, o José Humberto Júnior e o Luiz Gustavo.

“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.

“Cascata de Pagamentos –
Desenquadramento da Razão
de Garantias”

A ordem e cascata de pagamentos a ser utilizada diante da ocorrência de um evento que acione a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Desenquadramento da Razão de Garantia ou o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais - Desenquadramento da Razão de Garantia, conforme o caso, qual seja:

(i) pagamento das Despesas vencidas e não pagas, conforme o disposto no Termo de Emissão, se houver;

(ii) recomposição dos Fundos, se aplicável (caso a Devedora não tenha honrado com a referida obrigação);

(iii) pagamento total ou parcial, conforme aplicável, de parcela de remuneração vencida e não paga das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI), caso aplicável;

(iv) pagamento total ou parcial, conforme aplicável, de parcela da amortização do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI) ou o seu saldo vencido e não paga, caso aplicável;

(v) pagamento total ou parcial, conforme aplicável, de parcela de remuneração vincenda na próxima data de pagamento das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI), caso aplicável;

(vi) pagamento total ou parcial, conforme aplicável, de parcela da amortização do valor nominal unitário atualizado vincenda na próxima data de pagamento das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI) ou o seu saldo vencido e não paga, caso aplicável;

(vii) a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Desenquadramento da Razão de Garantia (e, consequentemente, dos CRI), ou

Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Desenquadramento da Razão de Garantia (e, conseqüentemente, dos CRI), conforme aplicável, com os recursos remanescentes, em montante necessário para que a Razão de Garantia seja reenquadrada, caso existentes; e

(viii) liberação dos recursos excedentes, caso existentes, para as contas de livre movimentação previstas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

“CCI”

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, emitida pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, conforme descrita no Anexo I deste Termo de Securitização, representativas dos Créditos Imobiliários.

“Cessão Fiduciária de Recebíveis”

A cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos contratos e compromissos de compra e venda da totalidade das unidades dos empreendimentos de titularidade da Devedora e das SPEs – CF Recebíveis, em favor da Securitizadora, sob a condição suspensiva prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio da assinatura e registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Devedora se obriga a fazer com que as SPEs Futuras constituam a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos contratos e compromissos de compra e venda da totalidade das unidades dos empreendimentos de titularidade das SPEs Futuras, sob a condição suspensiva da contratação e integral quitação dos seus respectivos Financiamentos PJ, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

“CETIP21”

O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.



" <u>CMN</u> "	O Conselho Monetário Nacional.
" <u>CNPJ</u> "	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
" <u>Código ANBIMA</u> "	O " <i>Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ", bem como as " <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> ", conforme atualmente em vigor.
" <u>Código Civil</u> "	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>COFINS</u> "	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), sob o nº 13616-3, mantida na agência nº 7307.
" <u>Conta de Liquidação</u> "	A conta corrente nº 13638-7, agência nº 7307, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora.
" <u>Conta Vinculada da Devedora</u> "	A conta vinculada nº 402366-9 junto à agência 001 do BMP Sociedade de Crédito Direto S.A., de titularidade da Devedora.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado, nesta data, entre os sócios titulares de quotas de emissão das SPEs, a Securitizadora e as SPEs – AF Quotas.
" <u>Contrato de Alienação</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Constituição de</i>

Fiduciária de Imóveis
Uberlândia

Alienação Fiduciária de Imóveis e Propriedade Superveniente em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre os titulares dos Imóveis Uberlândia e a Securitizadora.

"Contrato de Promessa
Alienação Fiduciária de Imóveis
Araguari"

O *"Instrumento Particular de Constituição de Promessa de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"* celebrado nesta data entre os titulares dos Imóveis Araguari e a Securitizadora.

"Contrato de Alienação
Fiduciária de Imóveis Araguari"

O *"Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre os titulares dos Imóveis Araguari e a Securitizadora.

"Contrato de Alienação
Fiduciária de Imóveis Itaboraí"

O *"Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis e Propriedade Superveniente em Garantia e Outras Avenças"*, celebrada entre os titulares dos Imóveis Itaboraí e a Securitizadora.

"Contrato de Alienação
Fiduciária de Imóveis Anápolis"

O *"Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis e Propriedade Superveniente em Garantia e Outras Avenças"*, celebrada entre os titulares dos Imóveis Anápolis e a Securitizadora.

"Contrato de Promessa de
Alienação Fiduciária de Imóveis
5º Ofício de Campo de
Goytacazes"

O *"Instrumento Particular de Constituição de Promessa de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"* celebrado nesta data entre os titulares dos Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes e a Securitizadora.

"Contrato de Alienação
Fiduciária de Imóveis 5º Ofício
de Campo de Goytacazes"

O *"Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre os titulares dos Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes e a Securitizadora.

"Contrato de Promessa de
Alienação Fiduciária de Imóveis
12º Ofício de Campo de

O *"Instrumento Particular de Constituição de Promessa de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"* celebrado



Goytacazes”

nesta data entre os titulares dos Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes e a Securitizadora.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 12º Ofício de Campo de Goytacazes”

O “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre os titulares dos Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes e a Securitizadora.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Rio Verde”

O “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis e Propriedade Superveniente em Garantia e Outras Avenças*”, celebrada entre os titulares dos Imóveis Rio Verde e a Securitizadora.

“Contrato de Promessa Alienação Fiduciária de Imóveis Goiânia”

O “*Instrumento Particular de Constituição de Promessa de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” celebrado nesta data entre os titulares dos Imóveis Goiânia e a Securitizadora.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Goiânia”

O “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre os titulares dos Imóveis Goiânia e a Securitizadora.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Ribeirão Preto”

O “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis e Propriedade Superveniente em Garantia e Outras Avenças*”, celebrada entre os titulares dos Imóveis Ribeirão Preto e a Securitizadora.

“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”

O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado, nesta data, entre a Devedora, as SPes – CF Recebíveis e a Securitizadora.

“Contrato de Distribuição”

O “*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 80ª (Octogésima) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*” celebrado nesta data, entre a Securitizadora, a

Devedora e o Coordenador Líder.

"Contratos de Alienação
Fiduciária de Imóveis"

Quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Uberlândia (a partir da data de sua celebração), o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis Araguari (enquanto estiver vigente), o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Araguari (a partir da data de sua celebração), o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Itaboraí (a partir da data de sua celebração), o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Anápolis (a partir da data de sua celebração), o Contrato de Promessa Alienação Fiduciária de Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes (enquanto estiver vigente), o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes (a partir da data de sua celebração), o Contrato de Promessa Alienação Fiduciária de Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes (enquanto estiver vigente), o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes (a partir da data de sua celebração), o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Rio Verde (a partir da data de sua celebração), o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis Goiânia (enquanto estiver vigente), o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Goiânia (a partir da data de sua celebração) e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Ribeirão Preto (a partir da data de sua celebração).

"Contratos de Garantia"

Quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

"Contrato de Monitoramento
de Recebíveis"

O "*Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Direitos Creditórios – Servicer Principal, Espelhamento e Backup Servicer*", a ser celebrado entre o Agente de Monitoramento de Recebíveis, a Devedora e a Securitizadora.

"Contrato de Monitoramento Imobiliário"

A "*Proposta para Prestação de Serviços de Análise e Monitoramento – CRI 2025*", elaborada pelo Agente de Monitoramento Imobiliário e aceita pela Devedora e pela Securitizadora, passando a ter força de contrato.

"Controle" (inclusive os termos "Controladora" e "Controlada")

Em relação a qualquer Pessoa, as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, §§1º e 2º, ambos da Lei das Sociedades por Ações

"Coordenador Líder"

A **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CâMBIO E VALORES**, sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, 3.500, bloco 01, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04.

"CPF"

O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

"Créditos do Patrimônio Separado"

Todos os Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, os Investimentos Permitidos, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora, 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 constituam o Patrimônio Separado dos CRI e os Créditos Imobiliários constituam lastro para os CRI.

"Créditos Imobiliários"

Todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, no âmbito do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos no Termo de Emissão e

nos demais Documentos da Operação.

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, da 80ª (octogésima) emissão da Securitizadora.

“CRI em Circulação”

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas; (ii) os que sejam de titularidade de partes relacionadas à Emissora, à Devedora, às SPEs e/ou aos Avalistas, conforme definido nas normas contábeis que tratam do assunto, incluindo as empresas que sejam Controladoras, subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, coligadas ou empresas sob Controle comum; ou (iii) aqueles que sejam de titularidade de quaisquer diretores, conselheiros, sócios ou acionistas das entidades ante mencionadas ou de pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

“Cronograma Indicativo”

O cronograma indicativo da Destinação dos Recursos, conforme previsto no Anexo VII a este Termo de Securitização.

“CSLL”

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“CVM”

A Comissão de Valores Mobiliários.

“Daniela”

A **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 sob o nº 030.761.836-64), empresária, inscrita no CPF 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.

“Data de Configuração do Atingimento das Razões de Garantia”

A Data de Verificação em que a Securitizadora verificar que ambas as Razões de Garantia foram integralmente adimplidas por 3 (três) meses



	consecutivos.
" <u>Data de Emissão</u> "	A data de emissão dos CRI, qual seja, 28 de março de 2025.
" <u>Data de Integralização</u> "	Qualquer data em que ocorrer a integralização dos CRI subscritos no âmbito da Oferta, em moeda corrente nacional, conforme os Boletins de Subscrição dos CRI.
" <u>Data de Vencimento</u> "	A data de vencimento final dos CRI, qual seja, 26 de março de 2037.
" <u>Data de Verificação</u> "	Todo dia 21 (vinte e um) de cada mês ou o próximo Dia Útil subsequente, caso tal dia não seja um Dia Útil.
" <u>Despesas</u> "	As despesas com a Emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI;
" <u>Despesas Iniciais</u> "	As despesas iniciais (<i>flat</i>), decorrentes da Emissão e da Oferta, previstas no <u>Anexo VIII</u> a este Termo de Securitização.
" <u>Destinação dos Recursos</u> "	A destinação dos Recursos Líquidos a ser dada pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização.
" <u>Devedora</u> " ou " <u>Emitente</u> " ou " <u>Realiza</u> "	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.
" <u>Dias Úteis</u> "	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
" <u>Distribuição Parcial</u> "	A distribuição parcial dos CRI, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo.

“Documentos Comprobatórios Custodiante”

Em conjunto, (i) 1 (uma) via eletrônica do Termo de Emissão; (ii) 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; (iii) 1 (uma) via eletrônica de cada Contrato de Garantia; (iv) 1 (uma) via eletrônica do Termo de Securitização; e (v) quaisquer aditamentos e outros documentos os quais a Securitizadora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos Créditos Imobiliários, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação de aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora.

“Documentos Comprobatórios Destinação dos Recursos”

Os Relatórios de Destinação de Recursos, acompanhados das respectivas notas fiscais, acompanhadas de seus arquivos no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis, termo de quitação, incluindo, mas não se limitando, cópia do(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) da(s) parcela(s) atos societários e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação dos Créditos Imobiliários e demais documentos comprobatórios que julgar necessários mencionadas no respectivo semestre.

“Documentos da Operação”

Em conjunto, (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Garantia; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Contrato de Monitoramento de Recebíveis; (vii) o Contrato de Monitoramento Imobiliário; (viii) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (ix) os Boletins de Subscrição dos CRI; (x) os demais instrumentos celebrados com os prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; (xi) os anúncios relacionados à Oferta, incluindo, sem limitação, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento; e (xii) os aditamentos e instrumentos coligados a quaisquer dos documentos

mencionados nos itens acima.

“Efeito Adverso Relevante”

Qualquer alteração adversa e relevante nos negócios, nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, socioambientais ou operacionais da Devedora, dos Avalistas, das SPEs e/ou na capacidade da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou das SPEs de cumprirem quaisquer de suas obrigações previstas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação.

“Emissão”

A presente emissão dos CRI.

“Emissora”, “Titular das Notas Comerciais” ou “Securitizadora”

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de emissora dos CRI.

“Empreendimento” ou “Empreendimento Destinação”

Os empreendimentos imobiliários residenciais em desenvolvimento nos Imóveis Destinação. O status atual do “habite-se” de cada Empreendimento consta no Anexo VII a este Termo de Emissão.

“Encargos Moratórios”

Multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados diariamente, tendo por base 21 (vinte e um) Dias Úteis ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

“Escritura de Emissão de CCI”

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

“Escriturador das Notas Comerciais”

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 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

“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 Liquidação do Patrimônio Separado”

Tem o significado atribuído na Clausula 13.2 deste Termo de Securitização.

“Eventos de Vencimento Antecipado”

Os eventos de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, cuja ocorrência poderá ensejar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme previstos no Termo de Emissão.

“Financiamentos PJ”

O contrato de financiamento bancário celebrado entre cada SPE ou SPE Futura e o seu respectivo credor, cujos recursos serão utilizados para o financiamento do empreendimento imobiliário de titularidade da SPE ou da SPE Futura respectiva.

“Fundo de Despesas”

O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, inicialmente no Valor Inicial do Fundo de Despesas.

“Fundo de Reserva”

O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, no Valor do Fundo de Reserva aplicável.

“Fundos”

Em conjunto, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva.

“Garantias”

Em conjunto a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, as Aliações Fiduciárias de Imóveis e os Avais.

“Imóveis Destinação”

Os imóveis descritos e identificados no Anexo VII deste Termo de Securitização.

“Imóveis Uberlândia”

Os imóveis originários e respectivas unidades autônomas dos imóveis matriculados sob os números 247.872, 247.873, 247.874 e 247.875 perante o 1º

Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG.

“Imóveis Araguari”

Os imóveis originários e respectivas unidades autônomas dos imóveis matriculados sob os números 79.740, 79.741 e 79.742 perante a Circunscrição Imobiliária de Araguari, no estado de Minas Gerais.

“Imóveis Itaboraí”

Os imóveis originários e respectivas unidades autônomas dos imóveis matriculados sob os números 49.131, 49.127, 49.128 e 49.129 perante o Registro de Imóveis Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ.

“Imóveis Anápolis”

Os imóveis originários e respectivas unidades autônomas do imóvel matriculado sob o número 112.458 perante o Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis - GO.

“Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes”

Os imóveis originários e respectivas unidades autônomas dos imóveis matriculados sob os números 18.996 e 12.106, perante o Cartório do 5º Ofício Helio Soares dos Santos – Tabelião e Oficial do Registro de Imóveis.

“Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes”

Os imóveis originários e respectivas unidades autônomas dos imóveis matriculados sob os números 12.816, 12.817, 12.818, 12.819, 12.820, 12.821, 12.822, 12.823, 12.824, 12.825 e 12.826 perante o Décimo Segundo (12º) Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes - RJ.

“Imóveis Rio Verde”

Os imóveis originários e respectivas unidades autônomas dos imóveis matriculados sob os números 55.336, 86.186, 86.203, 99.133, 99.134, 99.135, 99.136, 99.137, 99.138, 99.139, 99.140, 99.141, 99.142, 99.143, 99.144, 99.145, 99.146, 99.147, 99.148, 110.712 e 110.714 perante o Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Protestos da Comarca e Município de Rio Verde - GO.

“Imóveis Goiânia”

Os imóveis originários e respectivas unidades autônomas do imóvel matriculado sob o número



19.230 perante o Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca de Goiânia.

“Imóveis Ribeirão Preto”

Os imóveis originários e respectivas unidades autônomas dos imóveis matriculados sob os números 94.403 e 201.455 perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis Ribeirão Preto - SP.

“Imóveis Garantia”

Quando em conjunto, os Imóveis Uberlândia, os Imóveis Araguari, os Imóveis Itaboraí, os Imóveis Anápolis, os Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes, os Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes, os Imóveis Rio Verde, os Imóveis Goiânia e os Imóveis Ribeirão Preto.

“Imóveis Não Objeto de CF”

Os Imóveis Garantia cujos recebíveis oriundos da sua venda não estejam englobados na Cessão Fiduciária de Recebíveis.

“Investidores Profissionais”

Os investidores profissionais, conforme definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM 30.

“Investidores Qualificados”

Os investidores qualificados, conforme definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM 30.

“Investimentos Permitidos”

Os investimentos de renda fixa, de liquidez diária e risco baixo do Itaú Unibanco S.A..

“IPCA”

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“IRRF”

O Imposto de Renda Retido na Fonte.

“ISS”

O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.

“José Humberto”

O **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 31 de janeiro de 1956, casado sob regime de comunhão universal de bens com a Sra. Conceição (conforme definido no Termo de Emissão), empresário, inscrito no CPF 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 Júnior”

O **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JÚNIOR**, brasileiro, nascido em 7 de julho de 1980, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Melina (conforme definido no Termo de Emissão), empresário, inscrito no CPF 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.

“JUCESP”

A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Legislação Socioambiental”

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.

“Lei 9.514”

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

“Lei 10.931”

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

“Lei 11.101”

A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

“Lei 14.430”

A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.

“Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção”

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 *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis, quando referidas em conjunto.

“Lei das Sociedades por Ações” A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“Luiz Gustavo” O **LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 25 de agosto de 1981, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Thaís (conforme definido no Termo de Emissão), empresário, inscrito no CPF 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.

“MDA” O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

“Meios de Divulgação” 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) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) 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.

“Montante Mínimo” O montante mínimo de 1.000 (mil) CRI, correspondendo ao montante total de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

“Notas Comerciais” As notas comerciais escriturais, em série única, da 5ª (quinta) emissão da Devedora, para colocação privada, nos termos do Termo de Emissão.

“Obrigações Garantidas” Todas as obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações nos termos dos Documentos da Operação, o que

inclui o pagamento do valor total da emissão das Notas Comerciais, assim como o valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, a remuneração das Notas Comerciais, os eventuais encargos moratórios das Notas Comerciais, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, dos valores a ela devidos nas condições constantes no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

“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 Alocação de Recursos”

Tem o significado previsto na Cláusula 9.10 abaixo.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos do Patrimônio Separado, 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”

O intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira data de pagamento dos CRI (exclusive), e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento dos CRI imediatamente anterior (inclusive) e termina na data de pagamento dos CRI subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

“Pessoa”

Significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, associação, parceria, sociedade de fato ou sem personalidade jurídica, fundo de investimento, condomínio, *trust*, *joint venture*, veículo de investimento, universalidade de direitos, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, ou qualquer outra entidade de qualquer natureza.

“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 máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

“Preço de Integralização dos CRI”

Na primeira data de integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI, e, nas demais datas de integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da Remuneração, calculada a partir da primeira Data de Integralização dos CRI e até a data da respectiva integralização dos CRI.

“Prêmio de Juros”

O montante de 3% (três por cento) do valor integralizado em cada data de integralização dos CRI.

“Razões de Garantia”

Em conjunto e indistintamente, a Razão de Garantia – Ativos Elegíveis (conforme definido no Termo de Emissão) e a Razão de Garantia – Arrecadação (conforme definido no Termo de Emissão).

“Recursos Líquidos”

Os recursos líquidos oriundos da emissão das Notas Comerciais.

“Regime de Afetação”

O regime de afetação, nos termos da Lei 10.931.

“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, os Investimentos Permitidos, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora, 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 constituam o Patrimônio Separado dos CRI e os Créditos Imobiliários constituam lastro para os CRI, na forma do artigo 25 da Lei 14.430.

“Relatório de Monitoramento Imobiliário”

O relatório de diligência financeira a ser elaborado pelo Agente de Monitoramento Imobiliário, o qual deverá conter as seguintes informações: no mínimo, as informações necessárias para o acompanhamento das Razões de Garantias (conforme aplicável ao escopo do Agente de Monitoramento Imobiliário) e ao cumprimento das verificações previstas nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicáveis.

“Relatório de Monitoramento de Recebíveis”

O relatório de diligência financeira a ser elaborado pelo Agente de Monitoramento de Recebíveis, o qual deverá conter as seguintes informações: performance dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, valores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados, status da inadimplência dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, apuração das Razões de Garantia aplicáveis.

“Relatório de Destinação de Recursos”

O relatório que deverá ser elaborado pela Devedora e apresentado ao Agente Fiduciário, na forma do Termo de Emissão, para os fins da comprovação da Destinação dos Recursos.

“Remuneração”

Os juros remuneratórios correspondentes, em cada Período de Capitalização, a 10,5000% (dez inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

“Resgate Antecipado dos CRI”

O resgate antecipado da totalidade dos CRI, em qualquer hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais, por qualquer motivo, desde que tais Créditos Imobiliários não sejam destinados ao Fundo de Despesas ou ao Fundo de Reserva ou tenham outra finalidade expressamente prevista nos Documentos da Operação, nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão.

“Resgate Antecipado”

O resgate antecipado compulsório da totalidade das

Compulsório das Notas Comerciais – Desenquadramento da Razão de Garantia”

Notas Comerciais caso qualquer das Razões de Garantia fique desenquadrada, em qualquer Data de Verificação, caso haja recursos suficientes para tanto, utilizando-se, para tal finalidade, os Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), conforme a Cascata de Pagamentos – Desenquadramento da Razão de Garantias, em montante necessário para que a Razão de Garantia seja reenquadrada, caso existentes.

“Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Indisponibilidade do IPCA”

O resgate antecipado compulsório da totalidade das Notas Comerciais, caso não haja acordo sobre a nova atualização monetária das Notas Comerciais entre a Devedora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

“Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Liberação de Garantia Imobiliária”

O resgate antecipado compulsório da totalidade das Notas Comerciais caso ocorra a Liberação Total por Obtenção de Novo Financiamento (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis aplicáveis), caso haja recursos suficientes para tanto, utilizando-se, para tal finalidade, os recursos oriundos do Novo Financiamento (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis aplicáveis).

“Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Venda de Imóveis Não Objeto de CF”

O resgate antecipado compulsório da totalidade das Notas Comerciais caso ocorra a venda de qualquer dos Imóveis Não Objeto de CF, caso haja recursos suficientes para tanto, utilizando-se, para tal finalidade, os recursos oriundos da venda do Imóvel Não Objeto de CF líquido dos montantes relativos aos tributos e comissões.

“Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais”

O resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, caso, a qualquer momento, a Devedora decida, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais.

"Resolução CVM 17"

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.

"Resolução CVM 30"

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

"Resolução CVM 44"

A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.

"Resolução CVM 60"

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.

"Resolução CVM 80"

A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.

"Resolução CVM 81"

A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.

"Resolução CVM 160"

A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.

"SPEs"

Em conjunto, as SPEs – AF Quotas, as SPEs – CF Recebíveis e as SPEs – AF Imóveis.

"SPEs Futuras"

Qualquer nova sociedade que, cumulativamente, (a) seja controlada pela Devedora; e (b) tenha o projeto imobiliário de sua titularidade aprovado pela prefeitura respectiva, sendo certo que, após a constituição da alienação fiduciária sobre as quotas de emissão de determinada SPE Futura e/ou da cessão fiduciária sobre os recebíveis de determinada SPE Futura, tal SPE Futura passará a estar englobada no conceito e termo definido "SPE – AF Quotas" e de "SPE – CF Recebíveis" (conforme o caso) e, consequentemente, "SPE".

"SPEs – AF Quotas"

Em conjunto, (a) Realiza Empreendimento Ribeirão Preto I SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 37.157.456/0001-70; (b) Projeto Realiza Itaboraí I SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 36.996.673/0001-90; (c) Projeto Realiza Itaboraí II

SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.422.246/0001-88; (d) Residencial Nova Itaboraí Empreendimentos Imobiliários SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 26.833.946/0001-22; (e) Realiza Empreendimento Rio Verde V SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.986.276/0001-07; (f) Realiza Empreendimento Anápolis I SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 35.699.136/0001-16; (g) Realiza Empreendimento Anápolis II SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 35.786.221/0001-11; (h) Realiza Empreendimento Anápolis VI SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 39.483.762/0001-21; (i) Realiza Empreendimento Anápolis XIV SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 49.410.557/0001-90; (j) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia VI SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 44.691.315/0001-06; (k) Realiza Empreendimento Anápolis III SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 36.982.375/0001-41; (l) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia III SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 37.581.249/0001-48; (m) Realiza Empreendimento Anápolis XI SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 45.047.056/0001-30; (n) Projeto Realiza Campos dos Goytacazes II SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 36.932.263/0001-86; (o) Projeto Realiza Anápolis VIII SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 41.251.663/0001-66; (p) Realiza Empreendimento Anápolis IX SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 41.346.713/0001-99; (q) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia IV SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.748.112/0001-99; (r) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia V SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.746.686/0001-28; (s) Realiza Empreendimento Anápolis XIII SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.099.382/0001-89; (t) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia VII SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.256.641/0001-38; (u) Realiza Empreendimento Rio Verde IV SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.594.753/0001-07; (v) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia X SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº

51.169.210/0001-49; (w) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia XI SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.177.288/0001-05; (x) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia XII SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.198.666/0001-37; e (y) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia XIII SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.199.678/0001-86.

“SPEs – AF Imóveis”

Em conjunto, (a) José Humberto do Nascimento Júnior, inscrito no CPF sob o nº 013.476.516-83; (b) Daniela Cristina do Nascimento, inscrita no CPF sob o nº 043.350.456-03; (c) Luiz Gustavo do Nascimento, inscrito no CPF sob o nº 014.158.526-93; (d) Realiza Construtora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92; (e) Residencial Nova Itaboraí Empreendimentos Imobiliários SPE – Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 26.833.946/0001-22; (f) Realiza Empreendimento Anápolis XV SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 49.420.913/0001-56; (g) Realiza Empreendimento Rio Verde V SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.986.276/0001-07; (h) Realiza RV Construtora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 30.252.545/0001-56; e (i) Realiza Empreendimento Ribeirão Preto SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 28.456.454/0001-90.

“SPEs – CF Recebíveis”

Em conjunto, (a) Realiza Construtora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92; (b) Realiza Empreendimento Anápolis XII SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.863.985/0001-42; (c) Village Parati Campo Grande SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 46.716.091/0001-67; (d) Condomínio Residencial Grand Ville Uberlândia SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 35.711.345/0001-38; (e) Realiza Empreendimento Ribeirão Preto I SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 37.157.456/0001-70; (f) Projeto Realiza Itaboraí I SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 36.996.673/0001-90; (g) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia VIII SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 50.759.768/0001-11; (h) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia VI

SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 44.691.315/0001-06; (i) Projeto Realiza Itaboraí II SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.422.246/0001-88; (j) Residencial Nova Itaboraí Empreendimentos Imobiliários SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 26.833.946/0001-22; (k) Condomínio Reserva Tropical Anápolis SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 32.181.079/0001-90; (l) Realiza Empreendimento Anápolis I SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 35.699.136/0001-16; (m) Realiza Empreendimento Anápolis II SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 35.786.221/0001-11; (n) Realiza Empreendimento Anápolis VI SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 39.483.762/0001-21; (o) Realiza Empreendimento Anápolis XIV SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 49.410.557/0001-90; (p) Realiza Empreendimento Aparecida De Goiânia II SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.977.902/0001-22; e (q) Realiza Empreendimento Goiânia II SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.580.195/0001-36.

“SRE”

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

“Termo de Emissão”

O *“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da 5ª (Quinta) Emissão da Realiza Construtora Ltda.”*, celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas, nesta data.

“Termo de Securitização” ou “Termo”

Este *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda.”*.

“Titulares de 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.

“Tributos”

Todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma do Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais.

“Valor do Fundo de Reserva - Antes da Data de Configuração do Atingimento”

O montante correspondente a 3 (três) vezes o somatório da próxima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da próxima parcela da Remuneração dos CRI .

“Valor do Fundo de Reserva - Após da Data de Configuração do Atingimento”

O montante correspondente a 2 (duas) vezes o somatório da próxima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da próxima parcela da Remuneração dos CRI.

“Valor do Fundo de Reserva”

Em conjunto e indistintamente, o Valor do Fundo de Reserva – Antes da Data de Configuração do Atingimento e o Valor do Fundo de Reserva – Após da Data de Configuração do Atingimento.

“Valor Excedente - Fundos”

R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”

O somatório entre o montante suficiente para o pagamento das Despesas Iniciais (*flat*) da Emissão e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”

R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

“Valor Nominal Unitário”

O valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

“Valor Nominal Unitário Atualizado”

O Valor Nominal Unitário atualizado pela Atualização Monetária, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

“Valor Total da Emissão”

O valor correspondente a, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e 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 Termo de Emissão; 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.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas neste Termo de Securitização.

2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários é adquirida pela Emissora nesta data, mediante subscrição das Notas Comerciais, por meio da assinatura do Termo de Emissão e do boletim de subscrição das Notas Comerciais, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

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 das Notas Comerciais, mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura do Termo de Emissão e do boletim de subscrição das Notas Comerciais. 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. Para fins do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pela CCI, devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão.



2.2.3. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis.

2.3. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e decorrentes das Notas Comerciais, ora vinculadas aos CRI, possuem valor nominal global de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

2.3.1. 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.

2.4. Demais Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários representados pela 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.

2.5. Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais deverão ser realizados pela Devedora na Conta Centralizadora.

2.6. 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 dos demais Documentos Comprobatórios Custodiante. A Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo III a este Termo de Securitização.

2.6.1. Para os fins do artigo 34 da Resolução CVM 60, a guarda dos Documentos Comprobatórios Custodiante, 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. Os Documentos Comprobatórios Custodiante 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.

2.6.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento a qualquer dos Documentos Comprobatórios Custodiante, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante



1 (uma) via emitida eletronicamente para fins de custódia no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva assinatura.

2.6.3. 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.

2.6.4. 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.

2.6.5. 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.

2.7. Administração e Cobrança dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.7.1. O Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado na B3 nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

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



- (i)** Emissão: os CRI representam a 80ª (octogésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
- (ii)** Série: a Emissão será realizada em série única;
- (iii)** Data de Emissão: 28 de março de 2025;
- (iv)** Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído caso a Oferta seja encerrada com Distribuição Parcial;
- (v)** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi)** Prazo e Data de Vencimento: os CRI terão prazo de 4.381 (quatro mil trezentos e oitenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento;
- (vii)** Quantidade Total de CRI: serão emitidos 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, observado que a quantidade de CRI poderá ser diminuída caso a Oferta seja encerrada com Distribuição Parcial;
- (viii)** Atualização Monetária: os CRI farão jus à Atualização Monetária dos CRI, calculada nos termos da Cláusula 6.1 abaixo;
- (ix)** Remuneração: os CRI farão jus à Remuneração dos CRI, calculada nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;
- (x)** Amortização Programada: será realizada nos termos da Cláusula 6.3 abaixo;
- (xi)** Periodicidade de Pagamento da Remuneração: será realizada nos termos da Cláusula 6.4 abaixo;
- (xii)** Preço de Integralização: os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização dos CRI respectivo;
- (xiii)** Subscrição e Integralização dos CRI: a subscrição e integralização dos CRI observará os procedimentos previstos no regulamento de operações da B3, conforme aplicáveis. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização;



(xiv) Lastro dos CRI: trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais emitidas nos termos do Termo de Emissão e representados integralmente pela CCI;

(xv) 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 as Garantias;

(xvi) Encargos Moratórios: sem prejuízo da Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da remuneração das Notas Comerciais e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, aos Encargos Moratórios;

(xvii) Prorrogações dos Prazos: considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes deste Termo de Securitização até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não recair em um Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xviii) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia de Titulares de CRI deliberar sobre tal liquidação;

(xix) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A, da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xx) Público-Alvo da Oferta: os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Profissionais;

(xxi) Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e



operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;

(xxii) Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem depositados e custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante de titularidade dos CRI extrato expedido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem depositados e custodiados eletronicamente na B3;

(xxiii) Local de Emissão: São Paulo - SP;

(xxiv) Coobrigação da Emissora: não há;

(xxv) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: os Imóveis Destinação componente dos empreendimentos imobiliários descritos no Anexo VII ao presente Termo de Securitização;

(xxvi) Classificação de Risco: os CRI objeto desta Emissão não contarão com classificação de risco (*rating*);

(xxvii) Opção de Lote Adicional: não será admitido o exercício da opção de lote adicional nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 no âmbito da Oferta;

(xxviii) Política de utilização de derivativos: os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos; e

(xxix) Classificação dos CRI: de acordo com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) 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, (b) Concentração: "Concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "a", das Regras e Procedimentos ANBIMA, (c) Tipo de Segmento: "Apartamentos ou Casas", considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários utilizados nas atividade da Devedora, 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 (d) Tipo de Contrato com Lastro: "Valores Mobiliários representativos de Dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Essa classificação foi realizada no**

momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

3.2. Vantagens e Restrições dos CRI. Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Plano de Distribuição. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme Plano de Distribuição elaborado nos termos do artigo 49, da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais. A Oferta será realizada por meio da intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, 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 pelo Coordenador Líder 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, o Coordenador Líder 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, o Coordenador Líder 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 à vista, no ato e subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos deste Termo de Securitização e dos respectivos Boletins de Subscrição, pelos Investidores Profissionais, 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 Securitização; (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 ANBIMA não realizaram a análise dos Documentos da Operação, nem de seus termos e condições.

4.1.5. O Coordenador Líder 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 ele 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 pelo Coordenador Líder 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 pelo Coordenador Líder;

(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, o Coordenador Líder e/ou a Securitizadora, conforme o caso, deverão 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, o Coordenador Líder 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. Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

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

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

4.7.1. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outra forma de transferência equivalente, na Conta Centralizadora.

4.8. Desembolso de recursos à Devedora. As Notas Comerciais serão integralizadas de forma condicionada à integralização dos CRI, pelo preço de integralização previsto no Termo de Emissão, sendo certo que a integralização das Notas Comerciais será considerada como realizada quando do recebimento dos recursos respectivos pagos pelos titulares dos CRI à Securitizadora diretamente na Conta Centralizadora, independentemente de efetiva liberação de tais recursos à Devedora, que ocorrerá somente após o cumprimento das Condições Precedentes do Desembolso (conforme definido no Termo de Emissão) aplicáveis. Os desembolsos do preço de integralização das Notas Comerciais são condicionadas à integralização dos CRI em montante suficiente para tanto e serão realizados por meio de transferência de recursos para a Conta Vinculada da Devedora, após a realização das retenções previstas no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento dos recursos oriundos dos CRI respectivos e do cumprimento cumulativo e integral das Condições Precedentes do Desembolso (conforme definido no Termo de Emissão). A Devedora autorizou a Securitizadora a reter do montante a ser pago à Devedora a título de Preço de Integralização das Notas Comerciais, após o recebimento, pela Securitizadora, dos recursos advindos da integralização dos CRI, os valores necessários para a constituição dos Fundos e para o pagamento de Prêmio de Juros aos Titulares dos CRI.

4.8.1. A Securitizadora deverá realizar o repasse do Prêmio de Juros aos Titulares dos CRI por meio do sistema da B3, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do encerramento da Oferta dos CRI, proporcionalmente à quantidade de CRI titularizada por cada investidor, sendo certo que os rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos relativos aos recursos do Prêmio de Juros serão repassados aos Titulares dos CRI, proporcionalmente à quantidade de CRI titularizada por cada investidor.

4.9. Distribuição Parcial. No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo. Tendo em vista a admissão da Distribuição Parcial, o saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Securitizadora, observado o disposto no Termo de Securitização e, conseqüentemente, o saldo das respectivas Notas Comerciais correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto no Termo de Emissão, sendo certo que os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI deverão ser integralmente restituídos aos seus respectivos titulares. Será outorgado aos Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI a possibilidade de condicionar a sua adesão a que haja a distribuição (a) da totalidade dos CRI; ou (b) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade dos CRI inicialmente ofertados.

4.9.1. Na hipótese de, ao encerramento da Oferta, a demanda para subscrição e integralização dos CRI ser inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado o Montante Mínimo, o Valor Total da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, o Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, com o conseqüente cancelamento dos CRI não integralizados e das Notas Comerciais correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamentos ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora da Securitizadora ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI, os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição.

4.9.2. 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.

4.9.3. Decorrido o 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 cancelamento.

4.9.4. Todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da



Oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento. 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.

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

4.11. Negociação. Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM nº 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.**

5. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

5.1. Destinação dos recursos pela Emissora. Os recursos oriundos da integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora para a integralização das Notas Comerciais e para o pagamento das Dívidas do Grupo Realiza, respeitadas as deduções previstas para a composição dos Fundos, conforme procedimentos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

5.2. Destinação dos recursos pela Devedora. Os Recursos Líquidos serão utilizados pela Devedora para o pagamento dos custos e despesas, ainda não incorridos, diretamente atinentes à construção e/ou desenvolvimento dos Empreendimentos pela Devedora nos Imóveis Destinação, conforme descritos no Anexo VII a este Termo de Securitização, observadas as disposições descritas nas cláusulas abaixo.

5.2.1. Nos termos da legislação em vigor, não será admitido o reembolso de despesas imobiliárias já incorridas pela Devedora.

5.2.2. Os Recursos Líquidos serão integralmente destinados pela Devedora para a execução das obras e desenvolvimento dos Empreendimentos, de acordo com o Cronograma Indicativo.

5.2.3. Os gastos, custos e despesas descritos no Anexo VII, a serem incorridos pela

Devedora na construção e desenvolvimento dos Empreendimentos mediante a utilização dos Recursos Líquidos não foram e não serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

5.2.4. Os Recursos Líquidos deverão seguir, em sua integralidade, a Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento final dos CRI, ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, o que ocorrer primeiro, conforme o Cronograma Indicativo, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá realizar a Destinação dos Recursos em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos Recursos Líquidos seja comprovada, o que ocorrer primeiro.

5.2.3.1. O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, este fato não implicará em um evento de vencimento antecipado das obrigações oriundas do Termo de Emissão, desde que a totalidade dos Recursos Líquidos seja objeto da Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos Recursos Líquidos seja comprovada, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Entretanto, para os fins do Ofício-Circular, a inserção de novos imóveis para a composição da Destinação dos Recursos deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida notificação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, cuja deliberação em primeira convocação, deverá observar o quórum de maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, deverá observar o quórum de maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial, nos termos previstos no Termo de Securitização. Caso a inserção seja aprovada em Assembleia Especial pelos titulares de CRI, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, assim como aos demais documentos necessários, a serem elaborados por escritório de advocacia contratado pela Securitizadora, às expensas da Devedora, e celebrados no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após eventual aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.

5.2.5. A Devedora se obriga, desde já, a destinar, a todo o valor relativo aos Recursos Líquidos na forma acima estabelecida, até a Data de Vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos Recursos Líquidos seja comprovada, o que ocorrer primeiro,



sendo certo que tais obrigações da Devedora quanto à Destinação dos Recursos, o envio das informações e comprovações ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação à verificação da Destinação dos Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos Recursos Líquidos seja comprovada, o que ocorrer primeiro, independentemente se houver a declaração de vencimento antecipado e/ou a ocorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI.

5.2.6. A Devedora apresentará ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para o Titular das Notas Comerciais, a comprovação da Destinação de Recursos, exclusivamente por meio do Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos. O primeiro Relatório de Destinação de Recursos será enviado em 30 de setembro de 2025 e o segundo em maio de 2026, e os demais nos semestres subsequentes, até a Data de Vencimento final dos CRI ou até a destinação total dos Recursos Líquidos obtidos pela Devedora, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito ou sempre que em decorrência de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais ou de qualquer outro órgão regulador, ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios solicitados para o acompanhamento da Destinação dos Recursos, no prazo de 5 (cinco) dias corridos a contar da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora ou em menor prazo caso solicitado por autoridades governamentais.

5.2.7. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação dos Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, *internet*, *marketing* e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

5.2.7.1. A Devedora autoriza, desde já, a disponibilização de todos os Relatórios de Destinação de Recursos e Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos aos



titulares dos CRI, caso por estes solicitado.

5.2.8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento dos Recursos Líquidos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório de Destinação de Recursos e dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Devedora) somente extinguir-se-á quando houver a comprovação da utilização da totalidade dos Recursos Líquidos decorrentes da Emissão. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos.

5.2.9. O Agente Fiduciário dos CRI deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida.

5.2.10. A Devedora e os Avalistas, se obrigaram, por meio do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nos Documentos da Operação.

5.2.11. A Devedora declarou e garantiu que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora ou de qualquer outra sociedade do seu grupo econômico.

5.2.12. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Destinação de Recursos e/ou dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos.

5.2.13. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos Recursos Líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais.

5.2.14. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando a verificação da Destinação de Recursos restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, do Relatório de Destinação de Recursos e dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar, por ocasião do início das obras dos Empreendimentos, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, às expensas do Fundo de Despesas e, caso este seja insuficiente, às expensas da Devedora, mediante a apresentação de 3 (três) propostas comerciais pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI para a aprovação pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, sendo certo que (i) caso a Devedora não realize a aprovação dentro do prazo retromencionado, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão aceitar qualquer das propostas apresentadas, a seu exclusivo critério; e (ii) caso tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), a apresentação de propostas à Devedora não será necessária.

5.2.15. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular, o Anexo VII ao presente Termo de Securitização demonstra a capacidade de a Devedora destinar, até a Data de Vencimento final dos CRI, os Recursos Líquidos aos Empreendimentos, levando-se em conta, para tal, os montantes já vinculados a outros CRI emitidos pela Devedora previamente à presente data.

5.2.16. Nos termos da legislação em vigor, a data limite para que haja a efetiva destinação dos Recursos Líquidos será a Data de Vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora quanto a Destinação dos Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação, perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos Recursos Líquidos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

5.3. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável e nos termos do artigo 27 da Lei 14.430:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio



Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado 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 Emissora;

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

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

6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária. Os CRI terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, em cada Período da Capitalização, pela variação positiva acumulada mensal do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis base 252 (duzentos e cinquenta dois), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_b \times C$$

Onde:

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

VNb = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, o “ NI_k ” corresponderá ao valor do número índice do IPCA referente ao mês da Data de Aniversário. A título de exemplo, caso a primeira Data de Aniversário, seja em janeiro, deverá ser utilizado o número índice referente a dezembro, divulgado em janeiro;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “ k ”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário anterior (inclusive), conforme o caso, e a data de cálculo (exclusive), sendo “ dup ” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “ dut ” um número inteiro.

Sendo que:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

(iii) O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

(iv) Considera-se como (a) “Data de Aniversário” as datas previstas na tabela do Anexo XII a este Termo de Emissão; e (b) “Data de Pagamento” cada data de pagamento dos CRI, conforme previstas no Anexo XII a este Termo de Securitização.

6.1.1. Se no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização e, conseqüentemente, às Notas Comerciais, o

IPCA não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte: (a) será utilizada, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou a Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA; (b) na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Notas Comerciais e/ou aos CRI, por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção do IPCA, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Notas Comerciais a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI e, consequentemente, às Notas Comerciais, será utilizada, para apuração da Atualização Monetária, o último IPCA divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária para as Notas Comerciais e, consequentemente, para os CRI; (c) caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, referida Assembleia Especial perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão e aos CRI previstas no Termo de Securitização; e (d) caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, entre a Devedora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Indisponibilidade IPCA;

6.2. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes, em cada Período de Capitalização, a 10,5000% (dez inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:



J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$Fator Juros = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

spread = 10,5000 (dez inteiros e cinco décimos); e

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou a Data de Pagamento da Remuneração anterior (inclusive), conforme o caso, e a data de cálculo, (exclusive), sendo "dup" um número inteiro.

6.3. Amortização Programada dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo XII a este Termo de Securitização.

6.4. Pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo XII a este Termo de Securitização.

6.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.6. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do

respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

6.7. Atraso nos pagamentos devidos pela Devedora. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração das Notas Comerciais, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme previstas no Termo de Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme aplicável, deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.7.1. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devido, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, com as consequentes amortizações proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

7. RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

7.1. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão; (ii) caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Desenquadramento da Razão de Garantia, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão; (iii) caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Indisponibilidade do IPCA, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão; (iv) caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Venda de Imóveis Não Objeto de CF; (v) caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Liberação de Garantia Imobiliária; (vi) declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; (vii) no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Emissora, de forma total, por qualquer outro motivo, exceto se tais recursos tiverem uma destinação expressamente diversa; e/ou (viii) no caso de liquidação do Patrimônio Separado, de acordo com os termos e condições deste Termo de Securitização.

7.1.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 acerca da realização do Resgate Antecipado dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do pagamento do Resgate Antecipado dos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI seguirá os procedimentos adotados pela B3, sendo certo que

a data de pagamento do Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.1.2. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento dos valores devidos pela Devedora para o pagamento, aos Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos.

7.1.3. Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sob acompanhamento do Agente Fiduciário dos CRI e de forma *pro rata* entre todos os Titulares de CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

7.1.4. Todos os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI deverão ser resgatados na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.

7.1.5. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.2. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais. A Devedora poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, a qualquer momento, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, mediante o pagamento do valor nominal unitário atualizado ou saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou a última data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável. Os demais termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais constam no Termo de Emissão.

7.3. Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Desenquadramento da Razão de Garantia. As Notas Comerciais deverão ser, de forma compulsória, resgatadas antecipadamente, de forma total, caso qualquer das Razões de Garantia fique desenquadrada, em qualquer Data de Verificação, e haja recursos suficientes para tanto, utilizando-se, para tal finalidade, os Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), conforme a Cascata de Pagamentos – Desenquadramento da Razão de Garantias, em montante necessário para que a Razão de Garantia seja reenquadrada, caso existentes. Os demais termos e condições do Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Desenquadramento da Razão de Garantia constam no Termo de Emissão.

7.4. Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Compulsório

das Notas Comerciais – Indisponibilidade do IPCA. As Notas Comerciais deverão ser, de forma compulsória, resgatadas antecipadamente, de forma total, caso Assembleia Especial de titulares de CRI prevista na Cláusula 6.1.1 acima, não haja acordo sobre a nova atualização monetária das Notas Comerciais entre a Devedora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI deveria ter sido realizada, ou ainda, na data de vencimento das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro. Os demais termos e condições do Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Indisponibilidade do IPCA constam no Termo de Emissão.

7.5. Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Venda de Imóveis Não Objeto de CF. As Notas Comerciais deverão ser, de forma compulsória, resgatadas antecipadamente, de forma total, caso haja recursos suficientes para tanto, caso ocorra a venda de qualquer dos Imóveis Não Objeto de CF, caso haja recursos suficientes para tanto, utilizando-se, para tal finalidade, os recursos oriundos da venda do Imóvel Não Objeto de CF líquido dos montantes relativos aos tributos e comissões. Os demais termos e condições do Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Venda de Imóveis Não Objeto de CF constam no Termo de Emissão.

7.6. Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Liberação de Garantia Imobiliária. As Notas Comerciais deverão ser, de forma compulsória, resgatadas antecipadamente, de forma total, caso haja recursos suficientes para tanto, caso ocorra a Liberação Total por Obtenção de Novo Financiamento (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis aplicáveis), caso haja recursos suficientes para tanto, utilizando-se, para tal finalidade, os recursos oriundos do Novo Financiamento (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis aplicáveis). Os demais termos e condições do Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Liberação de Garantia Imobiliária constam no Termo de Emissão.

7.7. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do vencimento antecipado das Notas Comerciais. Caso ocorra qualquer dos eventos listados abaixo, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, observadas as disposições desta Cláusula e das seguintes abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i)** descumprimento pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelos Avalistas de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas no Termo de Emissão e/ou demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do descumprimento;
- (ii)** requerimento de recuperação judicial formulado pela Devedora e/ou pelas SPEs, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora, pelas SPEs ou por qualquer das controladas, coligadas e/ou subsidiárias da Devedora;
- (iii)** requerimento de falência em face da Devedora, das SPEs e/ou em face de qualquer das controladas, coligadas e/ou subsidiárias da Devedora e/ou das SPEs não elidido no prazo legal, ou decretação de falência ou pedido de autofalência de qualquer das pessoas jurídicas retromencionadas;
- (iv)** extinção, liquidação, dissolução ou insolvência, conforme aplicável, da Devedora, das SPEs, dos Avalistas e/ou em face de qualquer das controladas, coligadas e/ou subsidiárias da Devedora e/ou dos Avalistas;
- (v)** transformação do tipo societário da Devedora e/ou das SPEs, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi)** decretação judicial de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão, dos Documentos da Operação ou de quaisquer das obrigações da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas oriundas do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (vii)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelos Avalistas, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (viii)** caso os recursos oriundos da venda de qualquer Imóvel Não Objeto de CF líquidos dos montantes relativos aos tributos e comissões não seja depositado pelos seus respectivos compradores diretamente na Conta Centralizadora;
- (ix)** alienação, cessão, venda, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de oneração, transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva), no todo ou em parte, dos bens objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes,



exceto se expressamente permitido nos Documentos da Operação;

(x) redução do capital social da Devedora e/ou das SPEs, exceto (a) para fins de absorção de prejuízos acumulados; ou (b) mediante a prévia e expressa aprovação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xi) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou as SPEs, que implique a alteração de seu controle direto, sem que haja a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xii) caso ocorra a alteração do controle direto ou indireto da Devedora e/ou de qualquer das SPEs, pelos atuais detentores diretos ou indiretos do controle acionário da Devedora de qualquer das SPEs, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, sem a prévia e expressa aprovação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xiii) descumprimento pela Devedora, por qualquer das SPEs e/ou pelos Avalistas de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de cura específico ou, caso não haja, em 10 (dez) dias contados do seu inadimplemento, incluindo, mas não se limitando, ao descumprimento dos prazos para registro dos Contratos de Garantia;

(xiv) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, exceto se tais hipóteses já estiverem contempladas em outros Eventos de Vencimento Antecipado específicos, caso em que deverá ser respeitada a redação específica e seus respectivos procedimentos e prazos de cura, caso aplicáveis;

(xv) questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, pelas SPEs, pelos Avalistas ou por qualquer Parte Relacionada (conforme definido no Termo de Emissão) da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas de qualquer disposição do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xvi) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora, pelas SPEs, pelos Avalistas e/ou qualquer controlada da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades;

(xvii) não pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se a Devedora, as SPEs e/ou os Avalistas comprovarem, até os 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua

ocorrência, que tal inadimplemento é comprovadamente indevido ou foi devidamente sanado, ou que está sendo discutida e negociada entre as partes envolvidas, em processo judicial pautado na boa-fé;

(xviii) interrupção das atividades da Devedora, das SPEs, dos Avalistas e/ou de qualquer de suas respectivas controladas por um período superior a 10 (dez) Dias Úteis, inclusive por não obtenção, revogação, suspensão ou extinção das autorizações, subvenções, contratos, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais necessárias para o exercício das atividades, salvo se referida interrupção das atividades seja relacionada ao curso normal dos negócios;

(xix) se for constatada qualquer restrição de uso ou restrição de venda dos Imóveis Garantia objeto das respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis, quando constituídas;

(xx) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se a Devedora, as SPEs e/ou os Avalistas, comprovarem, até os 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que o inadimplemento que ocasionou a declaração de vencimento antecipado é comprovadamente indevido ou foi devidamente sanado;

(xxi) se for comprovada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas contida no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xxii) pagamento pela Devedora e/ou pelas SPEs de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer forma de rendimento, exceto pelos dividendos mínimos legais e previstos nos instrumentos societários da Devedora e das SPEs;

(xxiii) transferência pelas SPEs de recursos sob qualquer espécie para a Devedora ou outras sociedades de propósito específico pertencente ao grupo econômico da Devedora, caso tenha ocorrido qualquer inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas e/ou caso qualquer das Razões de Garantia tenha sido desenquadrada por mais de 3 (três) vezes consecutivas e tal desenquadramento persista;

(xxiv) caso a Devedora, as SPEs e/ou os Avalistas sofram quaisquer protesto de títulos ou for negativada em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se (a) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelos Avalistas; (b) se for cancelado, sanado, sustado(s) ou levantado(s) ou sejam

prestadas garantias suficientes por medida judicial ou extrajudicial em até 10 (dez) Dias Úteis contados do efetivo protesto ou negativação;

(xxv) inconsistência ou insuficiência de qualquer declaração ou informação da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas contida no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Securitizadora, para o Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos titulares de CRI, a qualquer título, não corrigidas (se passíveis de correção) em 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação relatando tal inconsistência ou insuficiência;

(xxvi) não cumprimento, pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelos Avalistas, no prazo aplicável, de decisão arbitral ou judicial transitada em julgado contra os mesmos, no valor igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(xxvii) alteração do objeto social da Devedora e/ou das SPEs que modifique as atividades relacionadas às atualmente praticadas, excetuando a inclusão de atividades que sejam complementares às atuais, e que não prejudique as atividades atuais desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas SPEs;

(xxviii) realização pela Devedora e/ou pelas SPEs de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato relevante, conforme estabelecido pela Securitizadora, em desacordo com seus respectivos atos constitutivos, com o Termo de Emissão e/ou com os demais Documentos da Operação, e desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido;

(xxix) não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, relevantes e necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora, pelas SPEs e/ou quaisquer controladas da Devedora que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou das SPEs de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, exceto se tal obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Devedora e/ou pelas SPEs por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão em dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

(xxx) caso as Garantias constituídas ou a serem constituídas venham a se deteriorar ou ser objeto de qualquer evento que imponha outro ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas e não sejam substituídas ou reforçadas em até 10 (dez) Dias Úteis contados da



ocorrência de referido evento;

(xxx i) caso os Contratos de Garantias sejam terminados, exceto nos casos expressamente permitidos nos Documentos da Operação;

(xxx ii) caso não sejam pagos em dia, pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelos Avalistas, todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto por aqueles questionados de boa-fé pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;

(xxx iii) existência, contra a Devedora, as SPEs, os Avalistas e/ou qualquer das controladas da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas, de sentença condenatória ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a: (a) emprego de trabalho análogo à escravidão ou infantil; (b) proveito criminoso da prostituição; ou (c) crimes ambientais, ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea “c”, os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Devedora, pelas SPEs, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas controladas, de medidas judiciais que tenham suspenso ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral;

(xxx iv) existência de decisão judicial por violação, pela Devedora, pelas SPEs, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas controladas ou ainda pelos seus respectivos representantes, 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;

(xxx v) autuações da Devedora, de qualquer das SPEs e/ou dos Avalistas por quaisquer órgãos governamentais: (a) se de caráter ambiental, com valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e (b) se de caráter fiscal, de defesa da concorrência ou de outra natureza, com valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto, em ambos os casos previstos nas alíneas “a” e “b”, se obtidos os efeitos suspensivos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;

(xxx vi) caso a Devedora e/ou quaisquer das SPEs contraia novas dívidas financeiras, seja por meio da contratação de empréstimos, assunção de dívidas, mútuos, emissão de títulos ou valores mobiliários, coobrigação ou de qualquer outra forma em valor agregado superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por ano, sem a prévia e expressa autorização do Titular das Notas Comerciais, exceto pelos Financiamentos PJ, que são desde já permitidos;

(xxxvii) caso quaisquer dos Financiamentos PJ referentes à Devedora e/ou às SPEs estejam inadimplentes há mais de 60 (sessenta) dias, ou ainda, caso a instituição que concedeu os respectivos planos empresários à Devedora e/ou às SPEs, conforme o caso, tenha iniciado um processo de execução contra a Devedora e/ou as SPEs;

(xxxviii) não cumprimento da Destinação dos Recursos, conforme prevista no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

7.7.1. Sempre que houver referência a termos como “controle”, “controlador”, “controlada”, “controladora”, “coligada” e demais variações dos referidos termos, devem ser consideradas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, §§1º e 2º, ambos da Lei das Sociedades por Ações.

7.7.2. Para os fins de esclarecimento, as Partes pactuam que o descumprimento das Razões de Garantia em si não será considerado um Evento de Vencimento Antecipado, desde que a Devedora realize tempestivamente os procedimentos relativos à Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Desenquadramento da Razão de Garantia, ao Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Desenquadramento da Razão de Garantia, à Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Desenquadramento Consecutivo da Razão de Garantia e/ou ao Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Desenquadramento Consecutivo da Razão de Garantia, conforme o caso.

7.7.3. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência de tal Evento de Vencimento Antecipado. Nas hipóteses (i) de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum em segunda convocação; ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação em segunda convocação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Securitizadora **não** deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI.

7.7.4. Em qualquer caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá enviar imediatamente à Devedora comunicação escrita informando tal acontecimento, por meio de carta protocolada, ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou ainda, por meio de correio eletrônico (*e-mail*).

7.7.5. Pagamento do Valor Devido Antecipadamente. Na ocorrência da declaração de vencimento antecipado pela Securitizadora (após consulta aos Titulares dos CRI, em razão

de Evento de Vencimento Antecipado), a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, bem como obriga-se a efetuar o pagamento do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais ou do saldo do valor nominal unitário atualizado, conforme o caso, acrescido da remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização, ou a data de pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento. Será incluído todo e qualquer custo ou despesa direta e comprovadamente incorrida pela Securitizadora para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes dos titulares dos CRI, exclusivamente em decorrência de inadimplemento ou não observância, pela Devedora, dos termos previstos no Termo de Emissão, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora seja parte.

7.7.6. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência conjunta do Agente Fiduciário e da Securitizadora, com cópia ao Escriturador dos CRI e ao Banco Liquidante, da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da declaração do vencimento antecipado.

7.8. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI, de forma antecipada e obrigatória, na data de pagamento imediatamente seguinte, diante da ocorrência dos seguintes eventos (i) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; (ii) Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Desenquadramento da Razão de Garantia; (iii) Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Desenquadramento Consecutivo da Razão de Garantia; (iv) Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Excedente dos Fundos; (v) Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Venda de Imóveis Não Objeto de CF; (vi) Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Liberação de Garantia; e (vii) em qualquer hipótese de amortização extraordinária das Notas Comerciais, por qualquer motivo, desde que tais Créditos Imobiliários não sejam destinados ao Fundo de Despesas ou ao Fundo de Reserva ou tenham outra finalidade expressamente prevista nos Documentos da Operação, nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão.

7.8.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 acerca da realização da Amortização Extraordinária dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI. A Amortização Extraordinária dos CRI seguirá os procedimentos adotados pela B3.

7.8.2. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento dos valores devidos pela Devedora para o pagamento, aos Titulares de CRI, na próxima data de pagamento dos CRI, exceto se expressamente previsto de forma diversa nos Documentos da Operação.

7.9. Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, e independentemente da anuência dos titulares de CRI, a qualquer momento, realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, limitada à amortização extraordinária facultativa de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, mediante o pagamento à Securitizadora do Valor nominal unitário atualizado ou saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Os demais termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais constam no Termo de Emissão.

7.10. Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Desenquadramento da Razão de Garantia. A partir da Data de Configuração do Atingimento das Razões de Garantia, as Notas Comerciais deverão ser, de forma compulsória, amortizadas extraordinariamente até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, caso qualquer das Razões de Garantia fique desenquadrada, em qualquer Data de Verificação a partir da Data de Configuração do Atingimento das Razões de Garantia e os recursos aplicáveis não sejam suficientes para a realização do Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais – Desenquadramento da Razão de Garantia, utilizando-se, para tal finalidade, os Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), conforme a Cascata de Pagamentos – Desenquadramento da Razão de Garantias, em montante necessário para que a Razão de Garantia seja reenquadrada, caso existentes. Os demais termos e condições da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Desenquadramento da Razão de Garantia constam no Termo de Emissão.

7.11. Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Desenquadramento Consecutivo da Razão de Garantia. A partir da Data de Configuração do Atingimento das Razões de Garantia, as Notas Comerciais deverão ser, de forma compulsória, amortizadas extraordinariamente até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, caso, mesmo tendo sido realizadas Amortizações Extraordinárias Compulsórias das Notas Comerciais – Desenquadramento da Razão de Garantia por 3 (três) meses consecutivos, a Razão de Garantia permanecer desenquadrada, utilizando-

se, para tal finalidade, recursos próprios da Devedora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao 3º (terceiro) desenquadramento da Razão de Garantia a partir da Data de Configuração do Atingimento das Razões de Garantia, em montante necessário para que a Razão de Garantia seja reenquadrada para o montante de 160% (cento e sessenta por cento). Os demais termos e condições da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Desenquadramento Consecutivo da Razão de Garantia constam no Termo de Emissão.

7.12. Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Excedente dos Fundos. A partir desta data e até a integral liquidação dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser, de forma compulsória, amortizadas extraordinariamente, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, caso, a qualquer momento, seja constatado pela Securitizadora que os recursos depositados nos Fundos excedem o somatório do Valor do Fundo de Reserva aplicável e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas em, pelo menos, o Valor Excedente - Fundos. Os demais termos e condições da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Excedente dos Fundos constam no Termo de Emissão.

7.13. Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Venda de Imóveis Não Objeto de CF. As Notas Comerciais deverão ser, de forma compulsória, amortizadas extraordinariamente até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, caso ocorra a venda de qualquer dos Imóveis Não Objeto de CF, utilizando-se, para tal finalidade, os recursos oriundos da venda do Imóvel Não Objeto de CF líquido dos montantes relativos aos tributos e comissões. Os demais termos e condições da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Venda de Imóveis Não Objeto de CF constam no Termo de Emissão. Diante da ocorrência de uma Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Venda de Imóveis Não Objeto de CF, a Securitizadora deverá ajustar a curva de amortização do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, de modo a manter, ao máximo possível, o valor de cada parcela da amortização do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, mesmo que tal ajuste ocasione a antecipação da data de vencimento das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, sem a necessidade de aprovação pela Devedora e/ou pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial. Nesse caso, (i) a Securitizadora deverá disponibilizar a curva atualizada de amortização do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI à Devedora, aos titulares dos CRI e aos prestadores de serviços da Emissão aplicáveis, no prazo de 11 (um) Dia Útil contado da data da atualização da curva de amortização; e (ii) as partes aplicáveis deverão celebrar um instrumento de aditamento ao Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação necessários para a atualização do cronograma de pagamentos das Notas



Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da atualização da curva de amortização.

7.14. Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Liberação de Garantia Imobiliária. As Notas Comerciais deverão ser, de forma compulsória, amortizadas extraordinariamente até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, caso ocorra a Liberação Total por Obtenção de Novo Financiamento (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis aplicáveis), utilizando-se, para tal finalidade, os recursos oriundos do Novo Financiamento (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis aplicáveis). Os demais termos e condições da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Liberação de Garantia Imobiliária constam no Termo de Emissão.

7.15. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Não será permitida a realização de oferta de resgate antecipado dos CRI pela Emissora.

7.16. Aquisição facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página eletrônica na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade, assim como imediatamente disponibilizar tais informações diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito.

8.2. Informe Mensal. A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar até o dia 15 (quinze) de cada mês e, caso seja requisito legal ou regulamentar, manter em sua página na rede mundial de computadores, em seção específica para a Emissão dos CRI, um informe mensal, a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme Suplemento E à Resolução CVM 60.

8.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, por escrito, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

8.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada

deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

8.4. Relatório Anual do Agente Fiduciário. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários da Emissora necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, a Securitizadora deverá enviar ao Agente Fiduciário declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

8.4.1. A Securitizadora manterá em sua página na rede mundial de computadores, em seção específica para a Emissão dos CRI, os relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário conforme a cláusula acima.

8.5. Prestadores de Serviços. A Emissora obriga-se a contratar, às expensas do Fundo de Despesas e, caso este torne-se insuficiente e a Devedora não realize a recomposição dos valores relativos ao Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Emissão, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e o Escriturador dos CRI.

8.6. Responsabilidade da Emissora. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

8.7. Legislação Socioambiental. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente a Legislação Socioambiental, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, além de não incentivar, de qualquer forma, a prostituição e não utilizar em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à escravidão, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual.

8.8. Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer seus Controladores, suas Controladas e os conselheiros, diretores e funcionários das entidades ante mencionadas cumprirem as Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção, sendo certo que a Emissora: (i) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (ii) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação; (iii) abstém-se de praticar atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI.

8.9. Obrigações adicionais da Emissora. A Emissora, ainda, obriga-se a:

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

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

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

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

(v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive



aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por auditor independente registrado na CVM;

(vi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovado;

(vii) responder pela origem e pela autenticidade dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI; e

(viii) cumprir integralmente as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 160, na Lei 14.430 e nas demais leis e normas regulamentares aplicáveis.

8.10. Declarações da Emissora. A Emissora declara na presente data, sob as penas da lei, 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) não há qualquer 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 ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;

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

(viii) 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;

(ix) 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 Lei da Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção;

(x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis Destinação;

(xi) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições de todos os Documentos da Operação;

(xii) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

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

(xiv) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer



ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, judicial ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xv) é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xvi) 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;

(xvii) 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;

(xviii) nunca houve contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho análogo à escravidão ou infantil;

(xix) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(xx) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xxi) 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;

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

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

(xxiv) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xxv) 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.



8.11. 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.

8.12. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação de Securitização, a respectiva remuneração indicada no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

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

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

9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

9.1. Instituição e Registro do Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

9.2. Os Créditos do Patrimônio Separado sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio comum da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430.

9.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

9.2.3. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, e seus aditamentos, e serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430 e custodiado na Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33 e 34, da Resolução CVM 60.



9.2.4. A insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

9.3. Adicionalmente, o Patrimônio Separado: (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; (iii) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam; e (iv) somente responderá pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

9.4. Nos termos do parágrafo 4º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, as deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista na Clausula 14 abaixo, relacionadas à insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, para satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas quando tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.5. Administração do Patrimônio Separado. Observado o disposto nesta Cláusula 9, a Securitizadora, em conformidade com a Lei 14.430: (i) administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, tudo em conformidade com o artigo 28, da Lei 14.430.

9.5.1. Para fins do disposto no artigo 35, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

(i) a custódia dos Documentos Comprobatórios Custodiante será realizada pela Instituição Custodiante; e

(ii) as atividades relacionadas à administração e cobrança dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas

não se limitando, a receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

9.5.2. A Emissora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle e processamento dos ativos e compromissos relativos aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI vinculados à Emissão, bem como de cobrança dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos neste Termo Securitização e de acordo com o artigo 35, da Resolução CVM 60.

9.5.3. A responsabilidade da Emissora pela cobrança dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos na Cláusula 9.5.2 acima, inclui a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e a adoção dos procedimentos necessários para a execução de eventuais garantias envolvidas.

9.6. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por dolo, negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, devidamente apurado em decisão judicial transitada em julgado.

9.7. Investimentos Permitidos do Patrimônio Separado. Todos os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que compõem o Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados em Investimentos Permitidos, exceto nos casos em que não houver tempo hábil para tanto, sendo certo que a Emissora não poderá utilizar para si própria os rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, salvo se autorizado em Assembleia Especial.

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



9.8. Vedações. Nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 60, observado o disposto neste Termo de Securitização, é vedado à Emissora:

- (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo: (a) no caso de ofertas destinadas exclusivamente a sociedades que integram o seu grupo econômico; ou (b) quando as partes relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo CMN e pelo BACEN;
- (ii) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados à Emissão;
- (iii) receber recursos provenientes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI em conta corrente diversa da Conta Centralizadora;
- (iv) adiantar rendas futuras aos Titulares de CRI;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;
- (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e
- (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos titulares dos títulos de securitização por ela emitidos.

9.9. 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.

9.10. Ordem de Alocação de Recursos. Durante todo o prazo de vigência da Emissão, a ordem de alocação de recursos abaixo descrita deverá ser observada, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, exceto se os recursos depositados na Conta Centralizadora tenham outra destinação, ordem ou cascata de pagamentos específica ou função específica, conforme descritas nos Documentos da Operação ("Ordem de Alocação de Recursos"):

- (i) pagamento das Despesas vencidas e não pagas, conforme o disposto no Termo de Emissão, se houver;



- (ii)** recomposição dos Fundos, se aplicável (caso a Devedora não tenha honrado com a referida obrigação);
- (iii)** pagamento total ou parcial, conforme aplicável, de parcela de remuneração vencida e não paga das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI), caso aplicável;
- (iv)** pagamento total ou parcial, conforme aplicável, de parcela da amortização do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI) ou o seu saldo vencido e não paga, caso aplicável;
- (v)** pagamento total ou parcial, conforme aplicável, de parcela da amortização do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI) ou o seu saldo vencido e não paga, caso aplicável;
- (vi)** pagamento total ou parcial, conforme aplicável, de parcela de remuneração vincenda na próxima data de pagamento das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI), caso aplicável;
- (vii)** caso (a) as Razões de Garantia estejam adimplidas e não tenha ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado, liberação dos recursos que sobejarem para a conta de livre movimentação da Devedora, conforme descrita no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (b) as Razões de Garantia estejam desenquadradas em data anterior à Data de Configuração do Atingimento das Razões de Garantia e não tenha ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado, liberação dos recursos que sobejarem para a conta de livre movimentação da Devedora, conforme descrita no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (c) a partir da Data de Configuração do Atingimento das Razões de Garantia, as Razões de Garantia não estejam adimplidas, os recursos que sobejarem deverão ser retidos pela Securitizadora para a realização dos procedimentos previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; ou (d) tenha ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado, os recursos que sobejarem deverão ser retidos pela Securitizadora para a realização dos procedimentos previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

9.10.1. Os pagamentos a serem feitos pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, para os Titulares de CRI, serão realizados de acordo com a Ordem de Alocação de Recursos prevista acima e utilizarão os montantes disponíveis na Conta Centralizadora. Não obstante, para os fins de clareza, os aportes de recursos realizados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora com a finalidade específica da realização de determinada amortização extraordinária ou resgate antecipado, nos termos do Termo de Emissão, não seguirão a Ordem de Alocação, devendo ser utilizados pela Securitizadora diretamente para a realização do resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI respectivos, conforme o caso.

9.10.2. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

10. PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

10.1. Formador de Mercado. Nos termos do Código ANBIMA, a Securitizadora e o Coordenador Líder recomendaram a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. A despeito da referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

10.2. 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.

10.2.1. Hipóteses de Substituição do Escriturador dos CRI. O Escriturador dos CRI poderá ser substituído sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, 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.

10.3. 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.

10.3.1. Hipóteses de Substituição do Banco Liquidante. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, 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.

10.4. 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.

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

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

10.4.3. O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, 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.



10.4.4. 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).

10.5. Agente de Monitoramento de Recebíveis. O Agente de Monitoramento de Recebíveis foi contratado para a elaboração dos Relatórios de Monitoramento de Recebíveis (conforme definido no Termo de Emissão).

10.5.1. Hipóteses de Substituição do Agente de Monitoramento de Recebíveis. O Agente de Monitoramento de Recebíveis poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, 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 Agente de Monitoramento de Recebíveis; (ii) se o Agente de Monitoramento de Recebíveis 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 Agente de Monitoramento de Recebíveis, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente de Monitoramento de Recebíveis deve ser contratado pela Emissora.

10.6. Agente de Monitoramento Imobiliário. O Agente de Monitoramento Imobiliário foi contratado para a elaboração dos Relatórios de Monitoramento Imobiliário (conforme definido no Termo de Emissão).

10.6.1. Hipóteses de Substituição do Agente de Monitoramento Imobiliário. O Agente de Monitoramento Imobiliário poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, 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 Agente de Monitoramento Imobiliário; (ii) se o Agente de Monitoramento Imobiliário requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida, ou procedimentos análogos aplicáveis a pessoas físicas; e/ou (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente de Monitoramento Imobiliário, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente de Monitoramento Imobiliário deve ser contratado pela Emissora.

10.7. 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.

11. GARANTIAS E FUNDOS

11.1. 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 as Garantias, descritas e resumidas abaixo e nos termos dos Contratos de Garantia.

11.1.1. Alienação Fiduciária de Cotas. Será constituída a alienação fiduciária das quotas de emissão das SPEs – AF Quotas e determinados direitos a elas relacionados, em favor da Securitizadora, sob a condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, por meio da assinatura e registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Devedora se obriga a constituir alienação fiduciária das quotas de emissão das SPEs Futuras e determinados direitos a elas relacionados, sob a condição suspensiva da contratação e integral quitação dos seus respectivos Financiamentos PJ, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

11.1.2. Alienação Fiduciária de Imóveis – Uberlândia. Será constituída Alienação Fiduciária de Imóveis Uberlândia sobre os Imóveis Uberlândia, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Uberlândia.

11.1.3. Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis – Araguari. Será constituída Alienação Fiduciária de Imóveis Araguari, por meio do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis Araguari e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Araguari.

11.1.4. Alienação Fiduciária de Imóveis – Itaboraí. Será constituída Alienação Fiduciária de Imóveis Itaboraí, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Itaboraí.

11.1.5. Alienação Fiduciária de Imóveis – Anápolis. Será constituída Alienação Fiduciária de Imóveis Anápolis, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Anápolis.

11.1.6. Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis – 5º Ofício de Campos dos Goytacazes. Será constituída Alienação Fiduciária de Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes, por meio do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 5º Ofício de Campos dos Goytacazes.

11.1.7. Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis – 12º Ofício de Campos dos Goytacazes. Será constituída Alienação Fiduciária de Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes, por meio do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 12º Ofício de Campos dos Goytacazes.

11.1.8. Alienação Fiduciária de Imóveis – Rio Verde. Será constituída Alienação Fiduciária de Imóveis Rio Verde, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Rio Verde.

11.1.9. Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis – Goiânia. Será constituída Alienação Fiduciária de Imóveis Goiânia, por meio do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis Goiânia e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Goiânia.

11.1.10. Alienação Fiduciária de Imóveis – Ribeirão Preto. Será constituída Alienação Fiduciária de Imóveis Ribeirão Preto, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Ribeirão Preto.

11.1.11. Cessão Fiduciária de Recebíveis. Será constituída a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos contratos e compromissos de compra e venda da totalidade das unidades dos empreendimentos de titularidade da Devedora e das SPEs – CF Recebíveis, em favor da Securitizadora, sob a condição suspensiva prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio da assinatura e registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Devedora se obriga a fazer com que as SPEs Futuras constituam a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos contratos e compromissos de compra e venda da totalidade das unidades dos empreendimentos de titularidade das SPEs Futuras, sob a condição suspensiva da contratação e integral quitação dos seus respectivos Financiamentos PJ, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

11.1.12. Obrigações de constituir alienação fiduciária sobre imóveis após a quitação de cada Financiamento PJ. A Devedora se obriga a constituir e fazer com que cada SPE Futura constitua alienação fiduciária sobre imóveis de propriedade da Devedora e/ou de cada SPE Futura, por meio da celebração de um “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” a ser celebrado entre a Devedora, cada SPE Futura e a Securitizadora, conforme aplicável, em termos materialmente equivalentes aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis vigentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados data da quitação de cada Financiamento PJ de cada SPE Futura ou de cada novo projeto da Devedora, conforme o caso, sendo certo que cada contrato de constituição da alienação fiduciária retromencionado será protocolado perante o cartório de registro de imóveis competente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de

assinatura e registrado em até 30 (trinta) dias contados da data do protocolo respectivo, prorrogáveis automaticamente por mais 30 (trinta) dias em caso de apresentação de exigências e comprovação de cumprimento de tais exigências perante o cartório de registro de imóveis competente. Tais imóveis deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames. Após a celebração do contrato de constituição da alienação fiduciária retromencionado, (i) os novos imóveis objeto da garantia serão englobados no conceito e definição de “Imóveis Garantia”; (ii) a SPE Futura titular de tais imóveis passarão a ser englobadas no conceito e definição de “SPEs – AF Imóveis” e, conseqüentemente, “SPEs”; (iii) as novas alienações fiduciárias de imóveis serão englobadas no conceito e definição de “Alienações Fiduciárias de Imóveis”; e (iv) os novos contratos de constituição da alienação fiduciária serão englobados no conceito e definição de “Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis” e, portanto, de “Contratos de Garantia”.

11.1.13. Obrigação de constituir cessão fiduciária sobre os Recebíveis de Carteira de Reembolso. A Devedora se obriga a constituir e a fazer com que as SPEs – CF Recebíveis constituam cessão fiduciária sobre os Recebíveis de Carteira de Reembolso (conforme definido no Termo de Emissão), por meio da celebração de um “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*” a ser celebrado entre a Devedora, as SPEs – CF Recebíveis e a Securitizadora em termos materialmente equivalentes ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis vigente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados desta data, sendo certo que tal contrato será protocolado perante o cartório de registro de títulos e documentos competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura e registrado em até 20 (vinte) dias corridos contados da respectiva data do protocolo perante o cartório competente. Tais Recebíveis de Carteira de Reembolso deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames. Após a celebração do contrato de cessão fiduciária retromencionado, (i) esta nova garantia será englobada no conceito e definição de “Garantias”; e (ii) este novo contrato de cessão fiduciária será englobado no conceito e definição de “Contratos de Garantia”.

11.1.14. Aval. Em garantia das Obrigações Garantidas, cada um dos Avalistas outorgam garantia fidejussória na forma de Aval, em favor do Titular das Notas Comerciais, sendo os Avalistas, principais pagadores e solidariamente responsáveis, em conjunto com a Devedora e entre si, de forma irrevogável e irretratável, em relação a todas as Obrigações Garantidas, quando devidas (tanto na data de vencimento original, quanto no caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas).

11.2. Razões de Garantia. A Devedora deverá cumprir as Razões de Garantia, conforme previstas no Termo de Emissão.

11.3. Regime de Afetação. É possível que parte ou a totalidade dos Imóveis Garantia encontrem-se, nesta data ou no futuro, submetidos ao Regime de Afetação, nos termos da Lei 10.931 e, portanto, tais Imóveis Garantia, bem como os demais bens e direitos a ele

vinculados constituem patrimônio de afetação separado, o qual responde apenas pelas obrigações vinculadas à incorporação dos empreendimentos neles desenvolvidos. Sem prejuízo do acima disposto, enquanto o Regime de Afetação perdurar, quaisquer garantias constituídas sobre os ativos relacionadas aos Imóveis Garantia a ele sujeitos, inclusive aquelas que venham a ser futuramente constituídas, é possível que existam entraves ou empecilhos jurídicos para a plena excussão de tais garantias. O Regime de Afetação somente será extinto mediante a comprovação da extinção do patrimônio de afetação dos empreendimentos respectivos, o que se dará mediante a averbação da construção dos empreendimentos respectivos nas matrículas respectivas, conforme mencionado no artigo 31-E da Lei 9.514. Para fins de comprovação do quanto disposto acima, a Devedora se obrigou a realizar ou fazer com que seja realizado o cancelamento do patrimônio de afetação dos empreendimentos desenvolvidos nos Imóveis Garantias nas matrículas respectivas no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data de emissão do habite-se respectivo, devendo, inclusive, enviar a comprovação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis da data do cancelamento.

11.4. Multiplicidade de Garantias. A Devedora e os Avalistas afirmaram e confirmaram o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, bem como as garantias que vierem a sucedê-las e/ou complementá-las, conforme o caso, podendo o Titular das Notas Comerciais, a seu exclusivo critério, mediante a declaração de vencimento antecipado, após a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Termo de Emissão, ou o vencimento final das Obrigações Garantidas, sem que estas tenham sido integralmente adimplidas, executar todas ou cada uma das Garantias, incluindo aquelas que vierem a sucedê-las e/ou complementá-las, conforme o caso, indiscriminadamente, para os fins de liquidar as Obrigações Garantidas, respeitados os termos e condições previstos no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Ficou ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão e nos Contratos de Garantias, a excussão das Garantias, incluindo aquelas que vierem a sucedê-las e/ou complementá-las, conforme o caso, independerá de qualquer providência preliminar por parte do Titular das Notas Comerciais, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

11.4.1. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo 3º, da Lei nº 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, dos Avalistas e/ou de terceiros garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, as Garantias, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na lei,



imputá-los na solução da dívida decorrente das Obrigações Garantidas, até sua liquidação total.

11.5. Fundo de Reserva. Será constituído, na data da primeira integralização dos CRI, o Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, por meio da retenção do preço de integralização das Notas Comerciais, pela Securitizadora, no montante correspondente ao Valor do Fundo de Reserva – Antes da Data de Configuração do Atingimento. A partir da Data de Configuração do Atingimento das Razões de Garantia, os recursos existentes no Fundo de Reserva deverão ser equivalentes a, no mínimo, o Valor do Fundo de Reserva – Após a Data de Configuração do Atingimento.

11.5.1. O Fundo de Reserva será utilizado para sanar eventual inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas. Neste caso, os titulares dos CRI farão jus ao recebimento de uma multa no valor de 1% (um por cento) e a juros de mora no valor de 1% (um por cento) ao mês, ambos sobre o valor do Fundo de Reserva efetivamente utilizado, a ser paga com recursos do Patrimônio Separado dos CRI e, caso este seja insuficiente, diretamente com recursos da Devedora.

11.5.2. A utilização dos recursos do Fundo de Reserva para o adimplemento de obrigações pecuniárias da Devedora no âmbito do Termo de Emissão afasta a ocorrência de inadimplemento de obrigações pecuniárias da Devedora previstas no Termo de Emissão, desde que os recursos do Fundo de Reserva sejam suficientes para o integral adimplemento da obrigação respectiva.

11.5.3. A Securitizadora verificará, mensalmente, em cada Data de Verificação, se os recursos existentes no Fundo de Reserva correspondem ao Valor do Fundo de Reserva aplicável. Caso os valores sejam inferiores ao Valor do Fundo de Reserva aplicável, a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, para que esta recomponha o Fundo de Reserva no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, em montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Reserva, após a recomposição, seja, no mínimo, igual Valor do Fundo de Reserva aplicável.

11.5.4. Sem prejuízo do disposto acima, caso, a qualquer momento, seja constatado pela Securitizadora que os recursos depositados no Fundo de Reserva aplicável e no Fundo de Despesas excedem o Valor Excedente - Fundos, a totalidade do Valor Excedente - Fundos será utilizada para a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Excedente dos Fundos e, conseqüentemente, dos CRI. Caso os recursos depositados nos Fundos estejam superiores seus respectivos valores mínimos em volume inferior ao Valor Excedente - Fundos, os valores excedentes deverão permanecer retidos a título dos Fundos.



11.5.5. O Fundo de Reserva será vigente até o integral adimplemento das obrigações decorrentes dos CRI.

11.6. Fundo de Despesas. Será constituído, na data da primeira integralização dos CRI, um fundo de despesas na Conta Centralizadora, por meio da retenção do preço de integralização das notas comerciais, pela Securitizadora, no montante correspondente aos Valor Inicial do Fundo de Despesas.

11.6.1. O Fundo de Despesas poderá ser utilizado (i) para o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual excussão de uma ou mais 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 extraordinárias, desde que vencidas e não pagas, desde que tais Despesas não sejam pagas diretamente pela Devedora.

11.6.2. A Securitizadora verificará, mensalmente, em cada Data de Verificação, se os recursos existentes no Fundo de Despesas correspondem a, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Caso os valores sejam inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, para que esta recomponha o Fundo de Despesas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, em montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

11.6.3. O Fundo de Despesas será vigente até o integral adimplemento das obrigações decorrentes dos CRI.

11.7. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as Despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora ou nos Fundos, ou ainda, Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora à Devedora ou a quem esta indicar no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do integral adimplemento das obrigações decorrentes dos CRI, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Securitizadora em conta corrente de titularidade da Devedora ou a quem esta indicarem, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

(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 a Devedora e/ou com os Avalistas e/ou com as SPEs que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do Anexo V 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 do Termo de Emissão assinado, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das



Garantias após o recebimento das aprovações societárias registradas nas juntas comerciais competentes e dos Contratos de Garantia 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 IX de Termo de Securitização; e

(xiv) em atendimento ao Ofício-Circular, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, 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 da Devedora, mediante a apresentação de 3 (três) propostas comerciais pelo Agente Fiduciário dos CRI para a aprovação pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, sendo certo que (a) caso a Devedora não realize a aprovação dentro do prazo retromencionado, o Agente Fiduciário dos CRI poderá aceitar qualquer das propostas apresentadas, a seu exclusivo critério; e (b) caso tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a apresentação de propostas à Devedora não será necessária.

12.3. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de suas obrigações legais e regulamentares:

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



- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii)** renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;
- (iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v)** verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações;
- (vii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas e/ou encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;
- (viii)** opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix)** verificar a veracidade e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários;
- (x)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, conforme aplicável, ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou das SPes, conforme o caso, que deverão ser emitidas às expensas do Fundo de Despesas e, caso este seja insuficiente, às expensas diretamente da Devedora;
- (xi)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xii)** convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Especial de



Titulares de CRI, nos termos definidos neste Termo de Securitização;

(xiii) comparecer às Assembleias Especiais dos Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiv) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;

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

(xvi) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores Profissionais e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, por meio de aviso a ser publicado em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento;

(xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre a CCI, não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17, cuja verificação será por meio de envio pela Emissora ao Agente Fiduciário, de cópia eletrônica da tela IF das CCI comprovando o bloqueio da CCI e da tela IF dos CRI comprovando o bloqueio da CCI vinculada;

(xviii) colocar o relatório anual previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17 à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos, ou prazo superior, caso assim exigido por meio da regulamentação aplicável;

(xix) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xx) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado;

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



(xxii) disponibilizar o Valor Nominal Unitário Atualizado aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu *website*, qual seja, www.vortex.com.br;

(xxiii) acompanhar a Destinação dos Recursos de acordo com as informações prestadas pela Devedora, nos termos deste Termo de Securitização; e

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

12.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 12.3 acima, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos respectivos Relatórios de Verificação e dos Documentos Comprobatórios Destinação dos Recursos, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

12.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de 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: (1) parcela única de implantação no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a data da primeira integralização dos CRI, (2) parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis 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; e (3) parcelas semestrais, por cada data de verificação, no valor de R\$ 1.200,00 (mil e

duzentos reais), à título de verificação da Destinação dos Recursos, sendo o primeiro pagamento devido em cada data de verificação, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados, sendo certo que, na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos Recursos Líquidos, o valor do item “3” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao Resgate Antecipado dos CRI multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(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 primeira parcela de honorários do item “2” da alínea “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, antecipará 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 da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As Despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, à Securitizadora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais Despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de Despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (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 pela Devedora, 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 judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações

contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (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; (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 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, Assembleia Especial de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

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.

12.5.4. Hipóteses de Substituição 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;
- (iii) por deliberação em Assembleia Especiais de Titulares de CRI, 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 acima.

12.5.5. Agente Fiduciário Substituto. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 12.5.4 acima assumirá, integralmente, os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.5.6. Aditamento deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

12.5.7. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI. Os Titulares de CRI, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI.

12.5.8. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

12.5.9. O Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos

ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

13. ADMINISTRAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

13.1. 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.

13.2. Além da hipótese prevista na Cláusula 13.1 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 13.1 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.

13.2.1. 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.

13.3. 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.

13.3.1. 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.

13.3.2. 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.

13.4. 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.

13.5. 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 Custodiante, nos termos previstos no artigo 17 da Resolução CVM 60.

13.6. 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 pela Devedora 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.

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

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

13.6.3. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos Cláusula 13.6 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 à Devedora 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 da Devedora, 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.

13.6.4. 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.

13.7. No caso de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/execussão 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.

13.8. 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.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

14.1. Realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI. 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.

14.2. 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.

14.3. 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.

14.4. 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.

14.4.1. 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.

14.5. 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.

14.5.1. 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.

14.5.2. 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.

14.5.3. 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.

14.6. 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.

14.7. 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 à Devedora, aos Avalistas e/ou às SPEs. Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, 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.

14.8. 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.

14.9. 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.

14.10. 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.

14.11. 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.

14.12. Presença da Emissora e Titulares de CRI. A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Devedora, 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.

14.13. 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 Devedora), 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, a Devedora 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.

14.14. 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.

14.15. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação e/ou na legislação ou regulamentação aplicáveis, as deliberações serão tomadas por Titulares de CRI que representem, em primeira ou em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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.

14.16. Quóruns Qualificados. Sem prejuízo do disposto acima, às seguintes matérias, serão aprovadas, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação:

- (i) a redução da remuneração ou amortização dos CRI ou da remuneração ou amortização das Notas Comerciais e suas respectivas datas de pagamento;
- (ii) a alteração da Data de Vencimento dos CRI ou da data de vencimento das Notas Comerciais;
- (iii) qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI;
- (iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou
- (vi) alterações nos Eventos de Vencimento Antecipado.

14.17. 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.

14.17.1. 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.

14.17.2. 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.

14.18. Dispensa de Formalidades. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia



Especial de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.19. 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 da Devedora, dos Avalistas, das SPEs, 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 no Termo de Securitização; ou (v) expressamente permitido neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação.

14.19.1. As alterações previstas neste parágrafo 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.

14.20. 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.

14.21. 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.

15. DESPESAS DA OFERTA

15.1. Despesas. Nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, as Despesas com a Emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às Despesas Iniciais serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais para a composição do Valor Inicial do Fundo de Despesas, e serão pagas com a utilização dos recursos do Fundo de Despesas; e (ii) as

Despesas recorrentes serão arcadas pela Devedora, nos termos da Cláusula 10.3 abaixo, conforme previstas no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.

15.1.1. A Devedora deverá realizar o pagamento das Despesas recorrentes dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido pela Securitizadora, observado que, caso a Devedora não efetue os pagamentos nos prazos solicitados, a Securitizadora poderá utilizar os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas, observado o previsto neste Termo de Securitização referente a recomposição do Fundo de Despesas.

15.1.2. Sem prejuízo do previsto acima, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, a Securitizadora poderá cobrar tal pagamento com as penalidades previstas nesta Cláusula 15. Se os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para este fim.

15.1.3. Na hipótese da cláusula acima, os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores, ou ainda, incorrido em função da atuação ordinária ou extraordinária do Agente Fiduciário dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nesta cláusula será acrescido à dívida do Patrimônio Separado, na forma do parágrafo 3º, do artigo 13, da Resolução CVM 17.

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

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



15.1.6. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

15.1.7. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleia especial de titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora. Será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, limitado a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

16. PUBLICIDADE

16.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas 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.

17. 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 III a este Termo de Securitização, em relação à custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos Comprobatórios Custodiante.

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 IV 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 a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do Anexo V deste Termo de Securitização.

18. 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)

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. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa (conforme abaixo definido), a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao seguinte endereço de e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

18.7. 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.

19. 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 criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para



com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia 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 a Devedora, os Avalistas, as SPEs, 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 irretratável, 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.

20. LEGISLAÇÃO 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, 27 de março de 2025.

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.
Seguem páginas de assinaturas)*



Páginas de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda."

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda."

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento ao artigo 2º, inciso V, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização e/ou nos respectivos Documentos da Operação.

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 1 – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 28 de março de 2025.
---	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. ("Securitizadora" ou "Emissora")					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano					
CEP	01451-902	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: REALIZA CONSTRUTORA LTDA. ("Devedora")					
CNPJ: 16.991.176/0001-92					
ENDEREÇO: Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Lídice					
CEP	38.400-050	CIDADE	Uberlândia	UF	MG

4. TÍTULO					
------------------	--	--	--	--	--

"*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da 5ª (Quinta) Emissão da Realiza Construtora Ltda.*", celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas (conforme definido no Termo de Emissão), em 27 de março de 2025 ("Termo de Emissão"). Esta CCI é representativa da totalidade dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais da série única da 5ª (quinta) emissão da Devedora ("Notas Comerciais").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na data de emissão das Notas Comerciais.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO:

Matrícula	RGI	Endereço com CEP
112.458	2º Registro de Imóveis de Anápolis/GO,	Avenida Minas Gerais, Qd-B, Lt 17, Galeria Deck Jundia, CEP 75.110-770
116.068	2º Registro de Imóveis de Anápolis/GO,	Avenida Minas Gerais, Qd-B, Lt 17, Galeria Deck Jundia, CEP 75.110-770
4410	Decimo Segundo (12º) Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes-RJ,	Rua Alberto Torres, nº 309-Parque Leopoldina CEP 28.045-580-Campos Dos Goytacazes.
92.570	Registro de imóveis da 2º Circunscrição,	rua Joao de Abreu nº 145, Setor Oeste-CEP 74.120-110
92.570	Registro de imóveis da 2º Circunscrição,	rua Joao de Abreu nº 145, Setor Oeste-CEP 74.120-110
49.132	Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ,	Rua Doutor Pereira dos Santos, 57 Centro – Itaboraí/RJ CEP: 24800-041.
57.526	Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ,	Rua Presidente Costa e Silva, nº 117, sala 522-Centro CEP 24.800-055.
110.713	Registro DE Imóveis , Titulos e Documentos e Pessoas Juridicas e Tabelionato de Protestos,	Av Universitaria, nº 780-Jardim Presidente-RioVerde/GO CEP 75.908-435
264.729	1º Ofício de Imóveis de Uberlândia-MG	, Avenida Cesario Alvim, nº 356, Bairro centro, CEP 38.400-96

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	As Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 4.380 (quatro mil trezentos e oitenta) dias corridos contados da Data de Emissão.
Atualização Monetária	O valor nominal unitário das Notas Comerciais ou seu saldo, conforme aplicável, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada mensal do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo

	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis base 252 (duzentos e cinquenta dois).
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes, em cada período de capitalização, a 10,5000% (dez inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Data de Emissão	28 de março de 2025.
Data de Vencimento	25 de março de 2037.
Encargos Moratórios	Multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados diariamente, tendo por base 21 (vinte e um) Dias Úteis ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão, o valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto no Termo de Emissão.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão, a remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto no Termo de Emissão.
Local de Pagamento	Os pagamentos relativos às Notas Comerciais serão pagos diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), sob o nº 13616-3, mantida na agência nº 7307.
Garantias	A CCI é emitida sem garantia real imobiliária e com garantia fidejussória. Não obstante, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização), serão constituídas as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização).



Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda."

ANEXO II

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, 3.500, bloco 01, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários série única da 80ª (octogésima) emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ("Emissora"), realizada por meio do "*de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda.*", celebrado em 27 de março de 2025 entre a Emissora e a Vórtx Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora 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.

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

São Paulo, 27 de março de 2025.

ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES





Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda."

ANEXO III

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, representativas dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), **DECLARA** que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) cópia em formato digital assinada de cada um dos Documentos Comprobatórios Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização), sendo certo que, nesta data, nos termos do artigo 17, inciso X, da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definida), de modo que os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) encontram-se devidamente vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 80ª (octogésima) emissão da Emissora (conforme abaixo definido), tendo sido instituído, conforme disposto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda.*", celebrado entre a **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") 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"), o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), 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.

São Paulo, 27 de março de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda."

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

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 80ª (octogésima) 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 CVM 60, declara, que:

(a) 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 para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela 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;

(b) 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;

(c) o Termo de Securitização contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, a respeito dos CRI, da Emissora, da Devedora, dos



Avalistas e das SPEs e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

(d) 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.

São Paulo, 27 de março de 2025.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda."

ANEXO V
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSES

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 CNPJ nº 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 80ª (octogésima) Número de Séries: Única Emissor: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. Quantidade: 250.000 (duzentos e 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 e à B3, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9º 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.

São Paulo, 27 de março de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda."

ANEXO VI

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 80ª (octogésima) emissão, em série 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 para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela 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.

São Paulo, 27 de março de 2025.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda."

ANEXO VII

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CASAS BOUGAINVILLE	Avenida BRASIL SUL 2480 Anápolis/GO CEP: 75.123-390	Matricula 112.458 no 2º Registro de Imoveis de Anapolis/GO, Avenida Minas Gerais, Qd-B, Lt 17,Galeria Deck Jundia, CEP 75.110-770	N/A	Não	Sim
PRIME CLUBE- ANÁPOLIS	Avenida BRASIL SUL 2480 Anápolis/GO CEP: 75.123-390	Matricula 116.068 no 2º Registro de Imoveis de Anapolis/GO, Avenida Minas Gerais, Qd-B, Lt 17,Galeria Deck Jundia, CEP 75.110-770	N/A	Não	Sim
CASAS FLORENÇA	Estrada ESTRADA PÚBLICA CUPIM QUEIMADO 874/940 Campos dos Goytacazes/ RJ CEP: 28.000-000	Matricula 4410 no Decimo Segundo (12º) Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes-RJ, Rua Alberto Torres,nº 309-Parque Leopoldina CEP 28.045-580-Campos Dos Goytacazes.	N/A	Não	Sim

LIFE RESIDENCE I	Rua Lago Azul - Fazenda Caveiras, Goiania - GO, 74.474-730	Matricula 92.570 no Registro de imoveis da 2º Circunscrição, rua Joao de Abreu nº 145, Setor Oeste- CEP 74.120-110	N/A	Não	Sim
LIFE RESIDENCE II	Rua Lago Azul - Fazenda Caveiras, Goiania - GO, 74.474-730	Matricula 92.570 no Registro de imoveis da 2º Circunscrição, rua Joao de Abreu nº 145, Setor Oeste- CEP 74.120-110	N/A	Não	Sim
RESERVA DOS PÁSSAROS II	Rua Ignacio Marins Coutinho 47 Itaboraí/RJ CEP: 24.800-255	Matricula 49.132 no Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ, Rua Doutor Pereira dos Santos, 57 Centro – Itaboraí/RJ CEP: 24800-041.	N/A	Não	Sim
PRIME CLUBE - ITABORAI	Rua 13 DE MAIO 262 Itaboraí/RJ CEP: 24.801-008	Matricula 57.526 no Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ, Rua Presidente Costa e Silva,nº 117, sala 522-Centro CEP 24.800-055.	N/A	Não	Sim
ECOVILLA RV	Avenida PRESIDENTE VARGAS 185 QUADRAG LOTE 10, Rio Verde/GO CEP: 75.901-551	Matricula 110.713 no Registro DE Imoveis , Titulos e Documentos e Pessoas Juridicas e Tabelionato de Protestos, Av Universitaria, nº 780-Jardim Presidente-RioVerde/GO CEP 75.908-435	N/A	Não	Sim
RESERVA DO SABIA	AV FERROVIARIA 558 VILA FORMOSA Anápolis/GO CEP: 75.100-725	Matricula 264.729 no 1º Oficio de Imoveis de Uberlandia-MG, Avenida Cesario Alvim,nº 356, Bairro centro,CEP 38.400-96	N/A	Não	Sim

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos

2.1. Empreendimentos Destinação

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto (R\$) (A)	Gastos já realizados no Empreendimento até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento (R\$) (C=A-B)	Valores a serem destinados ao Empreendimento em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a Serem alocados no Empreendimento (R\$) (E=C-D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CASAS BOUGAINVILLE	Obra	R\$ 80.500.000,00	R\$ 13.031.000,00	R\$ 67.469.000,00	R\$ -	R\$ 67.469.000,00	R\$ 45.000.000,00	18,00%
PRIME CLUBE-ANÁPOLIS	Obra	R\$ 38.657.000,00	R\$ 121.000,00	R\$ 38.536.000,00	R\$ -	R\$ 38.536.000,00	R\$ 25.000.000,00	10,00%
CASAS FLORENÇA	Obra	R\$ 74.494.000,00	R\$ 30.064.000,00	R\$ 44.430.000,00	R\$ -	R\$ 44.430.000,00	R\$ 25.000.000,00	10,00%
LIFE	Obra	R\$	R\$ 8.538.000,00	R\$	R\$	R\$	R\$	8,00%

RESIDENCE I		40.500.000,00		31.962.000,00	-	31.962.000,00	20.000.000,00	
LIFE RESIDENCE II	Obra	R\$ 41.000.000,00	R\$ 38.000,00	R\$ 40.962.000,00	R\$ -	R\$ 40.962.000,00	R\$ 25.000.000,00	10,00%
RESERVA DOS PÁSSAROS II	Obra	R\$ 40.500.000,00	R\$ 3.344.000,00	R\$ 37.156.000,00	R\$ -	R\$ 37.156.000,00	R\$ 20.000.000,00	8,00%
PRIME CLUBE - ITABORAI	Obra	R\$ 45.555.000,00	R\$ -	R\$ 45.555.000,00	R\$ -	R\$ 45.555.000,00	R\$ 30.000.000,00	12,00%
ECOVILLA RV	Obra	R\$ 49.667.000,00	R\$ 22.000,00	R\$ 49.645.000,00	R\$ -	R\$ 49.645.000,00	R\$ 30.000.000,00	12,00%
RESERVA DO SABIA	Obra	R\$ 43.322.000,00	R\$ 117.000,00	R\$ 43.205.000,00	R\$ -	R\$ 43.205.000,00	R\$ 30.000.000,00	12,00%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos foram calculados com base no Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, qual seja, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

2.2. Empreendimentos vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
CASAS BOUGAINVILLE	N/A	N/A	N/A
PRIME CLUBE- ANÁPOLIS	N/A	N/A	N/A
CASAS FLORENÇA	N/A	N/A	N/A
LIFE RESIDENCE I	N/A	N/A	N/A
LIFE RESIDENCE II	N/A	N/A	N/A
RESERVA DOS PÁSSAROS II	N/A	N/A	N/A
PRIME CLUBE - ITABORAI	N/A	N/A	N/A
ECOVILLA RV	N/A	N/A	N/A
RESERVA DO SABIA	N/A	N/A	N/A



Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos das Notas Comerciais (Semestral) aos Empreendimentos

Total de recursos desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos em cada semestre (R\$):

Ano / Semestre	1º Semestre (R\$)	2º Semestre (R\$)	Total (R\$)
2025	R\$ 30.000.000,00	R\$ 60.000.000,00	R\$ 90.000.000,00
2026	R\$ 60.000.000,00	R\$ 40.000.000,00	R\$ 100.000.000,00
2027	R\$ 30.000.000,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 60.000.000,00
TOTAL (R\$)	R\$ 250.000.000,00		

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não será necessário aditar qualquer Documento da Operação.

No último ano, a Emitente empregou em empreendimentos imobiliários por ela titularizado e para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$ 389.005.467,51 (trezentos e oitenta e nove milhões, cinco mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e cinquenta e um centavos). Isso demonstra a capacidade da Emitente em realizar a destinação de recursos no prazo previsto no Termo de Emissão, conforme previsto na alínea “vi” do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMITENTE DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.



Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda."

ANEXO VIII **DESPESAS**

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	Ativa	R\$ 35.000,00	9,65%	R\$ 38.738,24
Assessor Legal	Cascione	R\$ 250.000,00	6,15%	R\$ 266.382,53
Registro CRI	B3	0,0290% da emissão	0,00%	R\$ 72.500,00
Registro CCI	B3	0,0030% da emissão	0,00%	R\$ 7.500,00
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 75.000,00
Registro da CCI	VORTX	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Implantação do CRI	VORTX	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13
Agente Fiduciário – 1a Parcela	VORTX	R\$ 16.000,00	12,15%	R\$ 18.212,86
Instituição Custodiante - 1a Parcela	VORTX	R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43
Escrituração NC	VORTX	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,002924% do CRI	0,00%	R\$ 10.441,00
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,004177% do CRI	0,00%	R\$ 1.490,00
Escrituração -1ª parcela	Itaú	R\$ 180,00	0,00%	R\$ 180,00
Auditoria Financeira	Axis	R\$ 19.722,50	16,33%	R\$ 23.571,77
Relatório de Avaliação	Fernanda	R\$ 35.100,00	6,00%	R\$ 37.340,43
Total				R\$ 581.508,94

Os valores devidos ao assessor legal da Oferta a título de honorários advocatícios poderão



ser aumentados, a depender da data de liquidação financeira dos CRI e do escopo da auditoria legal. Nesse sentido, a Securitizadora realizará os pagamentos devidos ao assessor legal da Oferta com os recursos oriundos da integralização dos CRI, ainda que superiores ao valor inicialmente previsto na planilha acima.

Despesas recorrentes:

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
Escrituração	Itaú	R\$ 180,00 por mês	0,00%	R\$ 180,00
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 61,00 por mês	0,00%	R\$ 61,00
Auditoria	Diversos	R\$ 120,00 por mês	0,00%	R\$ 120,00
Contabilidade	Diversos	R\$ 170,00 por mês	0,00%	R\$ 170,00
Liquidante	B3	R\$ 200,00 por mês	0,00%	R\$ 200,00
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.000,00 por mês	12,15%	R\$ 4.553,22
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 16.000,00 por ano	12,15%	R\$ 18.212,86
Custódia das CCI	Vórtx	R\$ 8.000,00 por ano	12,15%	R\$ 9.106,43
Escrituração NC	Vórtx	R\$ 6.000,00 por ano	12,15%	R\$ 6.829,82
Agente de monitoramento	Axis	R\$ 5.048,00 por mes	16,33%	R\$ 6.033,23
Relatório de avaliação	Fernanda	R\$ 12.750,00 por mes	6,00%	R\$ 13.563,83
Estimativa Total Mês				R\$ 27.727,03

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda."

ANEXO IX

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

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

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASE C SECURITIZADORA S.A.	16H0156564	R\$ 22.400.000,00	22400	IPCA + 10,5000 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASE C SECURITIZADORA S.A.	19F0922610	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 1,5000 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASE C SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	R\$ 179.780.000,00	179780	IPCA + 6,0000 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTATIVOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	HABITASE C SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	R\$ 41.884.000,00	41884	IPCA + 6,5000 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJEC T BREAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASE C SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	R\$ 10.471.000,00	10471	IPCA + 14,0000 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJEC T BREAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASE C SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	R\$ 63.000.000,00	63000	IPCA + 6,2500 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUT ION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASE C SECURITIZADORA S.A.	19L0906182	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 12,0000 %	1	183	20/12/2019	21/12/2029	CALÇA DA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASE C SECURITIZADORA S.A.	20F0717398	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 13,0000 %	1	200	15/06/2020	18/07/2024	INFINIT A	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASE C SECURITIZADORA S.A.	20F0718010	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 14,0000 %	1	201	15/06/2020	18/07/2024	INFINIT A	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASE C SECURITIZADORA S.A.	20F0718024	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 15,9000 %	1	202	15/06/2020	18/07/2024	INFINIT A	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASE C SECURITIZADORA S.A.	20F0718722	R\$ 7.280.000,00	7280	IPCA + 11,0000 %	1	203	15/06/2020	18/07/2024	INFINIT A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASE C SECURITIZADORA S.A.	20J0030144	R\$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAM BY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo

	ZADORA S.A											
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	20J003 0180	R\$ 25.500.00,00	25500	5,38%	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAM BY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	20J003 3610	R\$ 25.500.00,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAM BY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	20J086 4669	R\$ 15.000.00,00	15000	IPCA + 8,5000 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA-EKKOP ARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	20K079 7915	R\$ 10.300.00,00	10300	IPCA + 14,000 0 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINIT A PARQUE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	20L055 1394	R\$ 20.000.00,00	20000	IPCA + 12,000 0 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	20L068 7995	R\$ 33.611.00,00	33611	IPCA + 7,8500 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	20L076 5928	R\$ 33.000.00,00	33000	IPCA + 7,5000 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	20L078 9248	R\$ 10.750.00,00	10750	IPCA + 12,680 0 %	1	223	21/12/2020	25/02/2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	20L078 9249	R\$ 10.750.00,00	10750	IPCA + 12,680 0 %	1	224	21/12/2020	25/02/2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21B056 4516	R\$ 9.500.00,00	9500	IPCA + 8,5000 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	GUARA PUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21B059 1503	R\$ 2.500.00,00	2500	IPCA + 8,5000 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	GUARA PUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21C016 4377	R\$ 40.000.00,00	40000	IPCA + 9,0000 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21B076 0582	R\$ 9.203.00,00	9203	IPCA + 14,000 0 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	INFINIT A LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21B076 0584	R\$ 9.203.00,00	9203	IPCA + 14,000 0 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	INFINIT A LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21B076 0585	R\$ 9.204.00,00	9204	IPCA + 14,000 0 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	INFINIT A LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21C073 1719	R\$ 20.000.00,00	20000	IPCA + 8,5000 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOP ARK II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21D086 4252	R\$ 10.000.00,00	10000	IPCA + 9,5000 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULE VARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21D086 4253	R\$ 9.400.00,00	9400	IPCA + 9,5000 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULE VARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

	ZADORA S.A											
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21D086 4254	R\$ 6.100.00 0,00	6100	IPCA + 9,5000 %	1	253	22/04/ 2021	21/05/ 2030	JARDIM BOULE VARD	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21D086 4263	R\$ 7.400.00 0,00	7400	IPCA + 9,5000 %	1	254	22/04/ 2021	22/01/ 2030	JARDIM BOULE VARD	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21D086 4264	R\$ 5.800.00 0,00	5800	IPCA + 9,5000 %	1	255	22/04/ 2021	21/09/ 2029	JARDIM BOULE VARD	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21D086 4265	R\$ 3.000.00 0,00	3000	IPCA + 9,5000 %	1	256	22/04/ 2021	23/07/ 2029	JARDIM BOULE VARD	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21E004 8439	R\$ 26.000.0 00,00	26000	IPCA + 7,5000 %	1	257	03/05/ 2021	10/07/ 2032	AURA VILA MASCO TE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21F021 1653	R\$ 100.000. 000,00	10000 0	IPCA + 6,0000 %	1	213	08/06/ 2021	21/06/ 2036	RIO AVE II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21F018 9140	R\$ 45.000.0 00,00	45000	IPCA + 8,0000 %	1	194	04/06/ 2021	23/06/ 2026	VIC III	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21F103 7235	R\$ 9.000.00 0,00	9000	12,5%	1	247	14/06/ 2021	23/07/ 2030	BUSO LARO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21G050 7867	R\$ 124.966. 000,00	12496 6	IPCA + 5,0000 %	1	242	07/07/ 2021	25/06/ 2036	COMVE M	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21G073 3018	R\$ 7.000.00 0,00	7000	IPCA + 10,000 0 %	1	261	19/07/ 2021	21/07/ 2026	JOAQUI M TAVOR A	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Hipoteca de Imovel
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21G073 3026	R\$ 7.000.00 0,00	7000	IPCA + 10,000 0 %	1	262	19/07/ 2021	21/07/ 2026	JOAQUI M TAVOR A	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Hipoteca de Imovel
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21H095 3104	R\$ 24.800.0 00,00	24800	IPCA + 8,5000 %	1	245	20/08/ 2021	15/02/ 2038	AURA VILA MARIA NA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21H095 3114	R\$ 27.100.0 00,00	27100	IPCA + 8,5000 %	1	246	20/08/ 2021	15/02/ 2038	AURA VILA MARIA NA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I0600 458	R\$ 9.335.00 0,00	9335	IPCA + 10,000 0 %	1	279	06/09/ 2021	21/08/ 2026	JOAQUI M VILA MADAL ENA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I0940 475	R\$ 3.500.00 0,00	3500	IPCA + 10,000 0 %	1	280	06/09/ 2021	21/08/ 2026	JOAQUI M VILA MADAL ENA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I0940 482	R\$ 3.500.00 0,00	3500	IPCA + 10,000 0 %	1	281	06/09/ 2021	21/08/ 2026	JOAQUI M VILA MADAL ENA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I0940 484	R\$ 3.665.00 0,00	3665	IPCA + 10,000 0 %	1	282	06/09/ 2021	21/08/ 2026	JOAQUI M VILA MADAL ENA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I0940 485	R\$ 6.400.00 0,00	6400	IPCA + 10,000 0 %	1	283	06/09/ 2021	21/08/ 2026	JOAQUI M VILA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

	ZADORA S.A									MADAL ENA		Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I0940 486	R\$ 7.000.00 0,00	7000	IPCA + 10,000 0 %	1	284	06/09/ 2021	21/08/ 2026	JOAQUI M VILA MADAL ENA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I0776 342	R\$ 30.000.0 00,00	30000	IPCA + 7,0000 %	1	273	14/09/ 2021	25/08/ 2031	VCA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I0826 412	R\$ 89.800.0 00,00	89800	IPCA + 7,1000 %	1	285	22/09/ 2021	25/06/ 2028	REALIZ A II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I0798 465	R\$ 20.000.0 00,00	20000	IPCA + 7,0000 %	1	274	14/09/ 2021	25/08/ 2031	VCA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I086 8593	R\$ 23.000.0 00,00	23000	IPCA + 13,000 0 %	1	312	10/12/ 2021	21/11/ 2031	ALEGRI A II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Penhor de Ações
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I086 8658	R\$ 23.000.0 00,00	23000	IPCA + 13,000 0 %	1	313	10/12/ 2021	21/11/ 2031	ALEGRI A II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I096 7403	R\$ 7.000.00 0,00	7000	IPCA + 10,000 0 %	1	295	20/12/ 2021	24/12/ 2025	MANHA TTAN NY	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I096 7444	R\$ 6.500.00 0,00	6500	IPCA + 10,000 0 %	1	296	20/12/ 2021	24/12/ 2025	MANHA TTAN NY	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I096 7448	R\$ 6.500.00 0,00	6500	IPCA + 10,000 0 %	1	297	20/12/ 2021	24/12/ 2025	MANHA TTAN NY	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I096 7455	R\$ 4.500.00 0,00	4500	IPCA + 10,000 0 %	1	298	20/12/ 2021	24/12/ 2025	MANHA TTAN NY	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I096 7490	R\$ 3.278.00 0,00	3278	IPCA + 10,000 0 %	1	299	20/12/ 2021	24/12/ 2024	MANHA TTAN NY	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I096 7494	R\$ 7.000.00 0,00	7000	IPCA + 13,000 0 %	1	300	20/12/ 2021	24/12/ 2025	MANHA TTAN NY	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I096 7495	R\$ 6.500.00 0,00	6500	IPCA + 13,000 0 %	1	301	20/12/ 2021	24/12/ 2025	MANHA TTAN NY	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I096 7496	R\$ 6.500.00 0,00	6500	IPCA + 13,000 0 %	1	302	20/12/ 2021	24/12/ 2025	MANHA TTAN NY	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I096 7500	R\$ 4.500.00 0,00	4500	IPCA + 13,000 0 %	1	303	20/12/ 2021	24/12/ 2025	MANHA TTAN NY	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	21I096 7522	R\$ 3.278.00 0,00	3278	IPCA + 13,000 0 %	1	304	20/12/ 2021	24/12/ 2025	MANHA TTAN NY	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22A075 9327	R\$ 5.200.00 0,00	5200	IPCA + 14,030 0 %	1	321	07/01/ 2022	25/12/ 2025	CO HAUT 01	Inadimpl ente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22A075 9361	R\$ 4.900.00 0,00	4900	IPCA + 14,030 0 %	1	322	07/01/ 2022	25/12/ 2025	CO HAUT 01	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

	ZADORA S.A											Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22A075 9371	R\$ 4.900.00 0,00	4900	IPCA + 14,030 0 %	1	323	07/01/ 2022	25/12/ 2025	CO HAUT 01	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22A079 1137	R\$ 38.000.0 00,00	38000	IPCA + 7,5000 %	1	325	18/01/ 2022	15/07/ 2038	AURA CAMPO BELO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Seguro
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22A112 7471	R\$ 6.500.00 0,00	6500	IPCA + 12,682 5 %	1	314	27/01/ 2022	20/02/ 2025	VANGU ARDA	Inadimpl ente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22B033 7860	R\$ 57.000.0 00,00	57000	IPCA + 9,0000 %	1	329	10/02/ 2022	20/01/ 2026	GRUPO ESTRUT URA II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22D084 4981	R\$ 10.000.0 00,00	10000	IPCA + 13,000 0 %	1	341	08/04/ 2022	24/03/ 2032	RIACHO DOCE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22D084 5146	R\$ 7.500.00 0,00	7500	IPCA + 13,000 0 %	1	342	08/04/ 2022	24/03/ 2032	RIACHO DOCE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22D084 5162	R\$ 7.500.00 0,00	7500	IPCA + 13,000 0 %	1	343	08/04/ 2022	24/03/ 2032	RIACHO DOCE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22D089 5765	R\$ 5.000.00 0,00	5000	IPCA + 13,000 0 %	1	344	08/04/ 2022	24/03/ 2032	RIACHO DOCE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22D089 7027	R\$ 5.000.00 0,00	5000	IPCA + 13,000 0 %	1	345	08/04/ 2022	24/03/ 2032	RIACHO DOCE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22D090 2937	R\$ 5.000.00 0,00	5000	IPCA + 13,000 0 %	1	346	08/04/ 2022	24/03/ 2032	RIACHO DOCE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22E121 1649	R\$ 85.000.0 00,00	85000	CDI + 3,0000 %	7	1	27/05/ 2022	07/06/ 2027	HELBO R V	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22F113 5958	R\$ 16.800.0 00,00	16800	IPCA + 9,5000 %	3	1	23/06/ 2022	25/06/ 2032	VIC ENGEN HARIA IV	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22F116 2246	R\$ 4.200.00 0,00	4200	IPCA + 12,000 0 %	3	2	23/06/ 2022	25/06/ 2032	VIC ENGEN HARIA IV	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22H173 7532	R\$ 20.000.0 00,00	20000	IPCA + 9,2000 %	14	ÚNI CA	19/08/ 2022	15/08/ 2034	CARAN DA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22H173 7558	R\$ 11.300.0 00,00	11300	CDI + 4,0000 %	15	ÚNI CA	19/08/ 2022	15/08/ 2034	CARAN DA II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22G116 6026	R\$ 12.000.0 00,00	12000	CDI + 7,0000 %	1	347	22/07/ 2022	19/11/ 2024	INFINIT A PARQU E	Inadimpl ente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22I1560 033	R\$ 58.420.0 00,00	58420	IPCA + 9,2500 %	16	1	23/09/ 2022	22/09/ 2032	BREAD 4	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22J026 8287	R\$ 76.125.0 00,00	76125	8,5%	6	1	05/10/ 2022	24/10/ 2034	FRAGN ANI III	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

	ZADORA S.A											
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22J026 8409	R\$ 55.875.00,00	55875	3,5%	6	2	05/10/2022	24/10/2034	FRAGN ANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22J141 1295	R\$ 16.689.00,00	16689	CDI + 5,5000 %	18	1	31/10/2022	23/10/2026	BIT BARUE RI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22J141 1297	R\$ 15.322.00,00	15322	CDI + 5,5000 %	18	2	31/10/2022	23/10/2026	BIT BARUE RI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22J141 1300	R\$ 13.500.00,00	13500	CDI + 7,5000 %	1	332	28/10/2022	18/07/2024	INFINIT A	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	22L101 3767	R\$ 120.000.000,00	12000 0	CDI + 3,0000 %	22	1	09/12/2022	29/11/2028	HELBO R VALOR A II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	23B043 2351	R\$ 25.000.00,00	25000	CDI + 7,0000 %	1	334	14/02/2023	21/02/2025	INFINIT A LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	23D124 5828	R\$ 48.652.00,00	48652	IPCA + 12,000 0 %	1	333	12/04/2023	15/05/2026	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	20J094 7707	R\$ 4.500.00 0,00	4500	IPCA + 53,800 0 %	1	348	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAM BY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	20J094 7706	R\$ 4.500.00 0,00	4500	53,8%	1	349	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAM BY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	20J094 7705	R\$ 4.500.00 0,00	4500	IPCA + 53,800 0 %	1	350	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAM BY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	14I0103 933	R\$ 45.973.30,65	135	IPCA + 7,1215 %	1	8	19/09/2014	13/12/2023	CONTA X	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	20E105 5012	R\$ 25.000.00,00	25000	CDI + 8,5000 %	1	93	11/05/2020	30/01/2025	HABITA SEC NEX CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	23H175 3231	R\$ 7.850.00 0,00	7850	IPCA + 10,680 0 %	30	1	23/08/2023	21/11/2030	BONELL I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	23I2066 060	R\$ 40.000.00,00	40000	10%	33	ÚNI CA	22/09/2023	15/09/2028	MSB TRIU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	23J200 8462	R\$ 8.877.00 0,00	8877	12%	31	ÚNI CA	24/10/2023	22/10/2038	MIRANT E	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	23K151 1855	R\$ 100.000.000,00	10000 0	CDI + 3,0000 %	40	ÚNI CA	13/11/2023	29/11/2028	HELBO R (QUOT AS)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	23K226 0145	R\$ 100.000.000,00	10000 0	CDI + 2,0000 %	38	ÚNI CA	17/11/2023	16/11/2026	ECON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	23K251 1595	R\$ 80.000.00,00	80000	12,843 9%	43	ÚNI CA	24/11/2023	26/11/2027	HELBO R PRESID	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

	ZADORA S.A									ENTE PRUDENTE		Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	23K266 4525	R\$ 54.000.00,00	54000	IPCA + 11,000 0 %	41	1	27/11/ 2023	27/11/ 2038	MONTE S CLAROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24A278 6450	R\$ 55.000.00,00	55000	CDI + 6,0000 %	48	1	24/01/ 2024	26/01/ 2026	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24B181 2864	R\$ 17.469.00,00	17469	IPCA + 12,000 0 %	29	UNICA	15/02/ 2024	21/01/ 2039	ITAOBIM	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24C158 2978	R\$ 27.265.00,00	27265	CDI + 2,0000 %	51	1	11/03/ 2024	25/09/ 2029	HELBO R QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24C158 3302	R\$ 20.511.00,00	20511	CDI	51	2	11/03/ 2024	25/09/ 2029	HELBO R QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24C158 9518	R\$ 164.898.000,00	164898	12,590 8 %	51	3	11/03/ 2024	25/09/ 2029	HELBO R QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24C158 6480	R\$ 37.326.00,00	37326	7,704 %	51	4	11/03/ 2024	25/09/ 2029	HELBO R QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24C163 0587	R\$ 6.000.00 0,00	6000	IPCA + 10,000 0 %	1	353	15/03/ 2024	26/04/ 2027	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24C163 0594	R\$ 6.000.00 0,00	6000	IPCA + 13,000 0 %	1	354	15/03/ 2024	26/04/ 2027	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24D285 8481	R\$ 95.000.00,00	95000	IPCA + 11,000 0 %	55	UNICA	12/04/ 2024	15/04/ 2029	MSB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24E139 4847	R\$ 60.000.00,00	60000	3,75 %	52	UNICA	09/05/ 2024	26/05/ 2028	CAIXA ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24H209 6783	R\$ 60.000.00,00	60000	10 %	63	UNICA	30/08/ 2024	22/10/ 2040	REALIZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24I2477 779	R\$ 102.000.007,655	102830	CDI + 8,0000 %	70	UNICA	23/09/ 2024	28/10/ 2027	REALIZA II ATIVOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros
C RA	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	CRA024 00ASY	R\$ 50.000.00,00	50000	CDI + 5,5000 %	69	1	06/11/ 2024	07/11/ 2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
C RA	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	CRA024 00ASZ	R\$ 8.000.00 0,00	8000	CDI	69	2	06/11/ 2024	07/11/ 2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24K283 0257	R\$ 15.000.00,00	15000	CDI + 6,0000 %	75	1	27/11/ 2024	28/11/ 2028	UMÃ APENINOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	24L281 4870	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 3,0000 %	79	UNICA	19/12/ 2024	28/12/ 2029	HELBO R	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A	23H449 8402	R\$ 7.850.00 0,00	7850	IPCA + 14,680 0 %	30	2	23/08/ 2023	21/11/ 2030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,



	ZADORA S.A											Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASE C SECURITI ZADORA S.A		R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,0000 %	86	ÚNICA	18/03/2025	27/02/2030	HELBO R COTAS SPE 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas



Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda."

ANEXO X

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

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.

Tributação. Serão ou poderão vir a ser, conforme o caso, de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

Regras gerais de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para pessoas físicas e jurídicas residentes no Brasil.

Pessoas Jurídicas Residentes no Brasil: Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento 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 resgate.



Não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Nesse contexto, recomenda-se aos Titulares de CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

Pessoas jurídicas isentas ou não submetidas ao lucro real, presumido ou arbitrado terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte.

Regras a cada tipo de Investidor. Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, como regra geral, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante essa dispensa de retenção na fonte, esses rendimentos, em regra, poderão ser tributados pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e pela Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), às alíquotas descritas acima, à exceção dos fundos de investimento, cujas carteiras estão, em regra, isentas.

PIS/COFINS. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do Contribuição para o Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS, a incidência das contribuições, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, depende de uma análise caso a caso com base na atividade e objeto social da pessoa jurídica. Como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira e não está sujeita ao PIS e à COFINS, desde que os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora. Contudo, recomenda-se aos Titulares do CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. Acerca de eventuais argumentos acerca da incidência das contribuições, recomenda-se aos Titulares do CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

IRPJ/CSLL. As alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e

adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Não obstante, a alíquota da CSLL para determinadas pessoas jurídicas financeiras e assemelhadas é a seguinte: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos; e (ii) 20% (vinte por cento) no caso de bancos de qualquer espécie.

Isenção de imposto para Pessoa Física. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual). Segundo posicionamento atual das autoridades fiscais tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Entidades imunes. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora.

Regras de IR sobre rendimentos auferidos em CRI para Investidores Residentes e Domiciliados no Exterior.

Pessoas físicas: Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, para fins fiscais, em investimentos em CRI são isentos de IRRF, inclusive se residentes ou domiciliadas em Jurisdição de Tributação Favorecida (“JTF” – conceito abaixo).

Demais investidores: Com relação aos demais investidores residentes fiscais no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão, como regra geral, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em JTF. Os rendimentos auferidos por investidores Residentes ou Domiciliados em JTF, estarão sujeitos à aplicação do IRRF sob alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento dos rendimentos tributáveis nos termos já descritos acima.

Conceito de JTF. Entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as

jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. No entanto, até o presente momento a Instrução Normativa da RFB n.º 1.037/10 não foi atualizada para refletir a alteração da alíquota máxima de 20% para 17% nos termos da Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023.

IOF/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 CMN nº 4.373/2014, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras incidente sobre operações de câmbio ("**IOF/Câmbio**") à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do Imposto sobre Operações Financeiras que incidem nas operações de com títulos e valores mobiliários ("**IOF/Títulos**"). 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 operações ocorridas após este eventual aumento.

Reforma tributária. Recentemente, foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023 ("**EC 132/23**"), que prevê a criação da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("**IBS**") e pelo Imposto Seletivo ("**IS**"). Os novos tributos substituirão o PIS, COFINS, Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI), Imposto sobre Circulação de Mercados e Serviços (ICMS) e Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), ao longo de um período de transição de 2026 a 2033. Os aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis complementares, ainda não promulgadas.

O primeiro projeto de lei complementar que visa regulamentar a EC 132/23 e instituir o IBS, CBS e IS foi aprovado pela Câmara dos Deputados em 10 de julho de 2024 (PLP 68/24) e remetido ao Senado Federal para sua avaliação. No entanto, por se tratar de um projeto de lei, não é possível determinar, desde logo, quais previsões serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Recomendamos, assim, monitorar a evolução dos projetos de lei submetidos à apreciação do Congresso Nacional para regulamentação da reforma tributária instituída pela EC 132/23.



Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda."

ANEXO XI

FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora, pelas SPEs, pelos Avalistas no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, 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.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um Efeito Adverso Relevante sobre a Emissora, a Devedora, as SPEs e/ou os Avalistas, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta 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 não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um Efeito Adverso Relevante sobre a Emissora, a Devedora, as SPEs e/ou os Avalistas. 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 MAIORES

1. RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos CRI pelo Agente Fiduciário

No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI. Assim, o Agente Fiduciário é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos CRI, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos CRI por parte do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos CRI, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o seu vencimento.

Os CRI estão sujeitos a restrições de 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.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por Titulares dos CRI que representem os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

Ausência de coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos investidores dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento das Notas Comerciais, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos detentores dos CRI.

Risco relacionado a tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por Titulares dos CRI pessoas físicas residentes no país estão isentos de IRRF 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. O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, incluindo a possibilidade de uma reforma tributária geral relacionada à tributação brasileira, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, incluindo, sem limitação, em decorrência de eventual descaracterização do lastro dos CRI como crédito imobiliário, de modo poderá resultar em



possível perda financeira aos Titulares dos CRI.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar ou determinar a antecipação dos pagamentos ou resgate antecipado dos CRI

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ensejará o resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares dos CRI.

Risco de estrutura

A presente Emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”, desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, em particular nas emissões lastreadas em créditos imobiliários assim caracterizados pela sua destinação, tal como a presente Emissão de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos, inclusive perda do benefício fiscal consubstanciado na isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida pelos CRI.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pela CCI. Falhas na constituição ou formalização do Termo de Emissão, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessário, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, acarretando prejuízos aos 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.

Recente desenvolvimento das operações de securitização



A securitização é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei 14.430 criou um marco legal para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de operações de securitização nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação patrimonial e dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores Profissionais, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores Profissionais. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos. Ademais, em situações adversas envolvendo a Oferta, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

A Oferta será objeto de registro automático de distribuição perante a CVM e será registrada na ANBIMA apenas para fins de informação de base de dados da ANBIMA

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, e seguirá o rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. Além disso, a Oferta será registrada perante a ANBIMA apenas para fins de informação da sua base de dados, nos termos das regras expedidas pela ANBIMA, atualmente em vigor. Nesse sentido, todos os documentos relativos aos CRI e à Oferta, incluindo, sem limitação, este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, não foram e não serão objeto de revisão pela CVM ou pela ANBIMA. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM com a disponibilização de prospecto e lâmina, com os quais os Investidores Qualificados e o público investidor em geral do mercado de capitais possam estar familiarizados.

Os Investidores Profissionais interessados em investir nos CRI devem ter conhecimento sobre os mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir suas próprias pesquisas, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, suas atividades, situação financeira 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 não sejam Investidores Profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas sob o rito de registro ordinário de distribuição de valores mobiliários perante a CVM.

Não houve análise de classificação de risco dos CRI por agência independente

Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos ao emissor e/ou ao valor mobiliário avaliado são levados em consideração, tais como sua condição financeira, sua administração e seu desempenho. São analisadas, também, as características do valor mobiliário objeto da classificação de risco, assim como as obrigações assumidas por seu emissor e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira de seu emissor. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições do emissor de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado.

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 determinadas classificações de risco. Assim, a não realização de análise de classificação de risco com relação aos CRI pode vedar a aquisição dos CRI por esses investidores, podendo vir a afetar negativamente o preço dessas CRI e sua negociação no mercado secundário, ocasionando prejuízos aos Titulares de CRI ou problemas de liquidez.

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado nas hipóteses de ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA, bem como se ocorrer a sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial

Os CRI poderão ser objeto de resgate em razão da ausência de apuração e/ou divulgação, da extinção ou inaplicabilidade do IPCA, se não houver substituto legal para o IPCA e acordo entre Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial sobre o novo parâmetro a ser aplicado. Os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência desse resgate antecipado, não havendo qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Riscos relativos à excussão das Garantias

A impontualidade ou o inadimplemento relativo às Notas Comerciais poderá levar à necessidade de excussão das Garantias. Não é possível assegurar que as Garantias serão executadas, caso necessário, de forma a garantir o pagamento integral e tempestivo dos CRI. Adicionalmente, o Fundo de Reserva pode não ser suficiente para garantir o pagamento tempestivo e total dos CRI.

Com relação às Alienações Fiduciárias de Imóveis (assim que constituídas), é possível que

seus respectivos procedimentos de excussão possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e acompanhamento de procedimento arbitral e/ou de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação dos devedores, não alienação de bens em leilão, entre outros).

Assim, o atraso na excussão da referida garantia e a não alienação em leilão dos Imóveis Garantia objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis, poderão representar perda financeira aos Titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também à incidência de custos adicionais de manutenção de tais imóveis até que ocorra a sua efetiva venda.

Riscos relacionados às Alienações Fiduciárias de Imóveis

Na data de assinatura deste Termo de Securitização, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis não estão devidamente registrados perante os cartórios de registro de imóveis competentes e, portanto, as respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis não estão constituídas. Adicionalmente, parte dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis não foi celebrada, na medida em que a garantia será constituída na forma de promessa. Somente após a conclusão dos registros de tais Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante os cartórios de registro de imóveis competentes, conforme os prazos previstos nos Documentos da Operação, as Alienações Fiduciárias de Imóveis serão perfeitamente formalizadas e eficazes perante terceiros, de acordo com os seus termos e condições. Nesse sentido, até a conclusão dos registros para a constituição e o aperfeiçoamento das Alienações Fiduciárias de Imóveis, é possível que a eficácia perante as partes respectivas e perante terceiros, conforme o caso, seja questionada judicialmente, o que pode prejudicar eventual excussão de tal garantia e, consequentemente, o adimplemento das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, não há uma jurisprudência consolidada a respeito da forma e dos resultados da excussão de garantias constituídas sobre propriedade fiduciária, o que poderá ocasionar eventual morosidade no procedimento de excussão.

Parte das Alienações Fiduciárias de Imóveis serão constituídas sobre a propriedade superveniente dos Imóveis Garantia, na medida em que, nesta data, os Imóveis Garantias estão onerados em garantia de dívidas vigentes nesta data. Nesse sentido, tais Alienações Fiduciárias de Imóveis poderão ser executadas apenas após a quitação das dívidas respectivas vigentes nesta data e da baixa das garantias imobiliárias de primeiro grau respectivas. A alienação de propriedade superveniente de imóvel foi uma possibilidade trazida pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, conforme alterada. Tendo em vista que se trata de uma legislação recente, ainda não existe uma jurisprudência consolidada sobre o assunto, não sendo possível afirmar qual será o tratamento dado pelas cortes em



eventual necessidade de excussão da garantia.

Ressalta-se que as unidades autônomas oriundas dos Imóveis Garantia não estão individualizadas nesta data, de modo que é possível que a eventual excussão de tais garantias seja dificultada no futuro ou tenha o seu produto prejudicado.

Adicionalmente, ressalta-se que há hipóteses de liberação total ou parcial das Alienações Fiduciárias de Imóveis, conforme previstas nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, o que pode diminuir o valor final oriundo de eventual excussão das Alienações Fiduciárias de Imóveis.

Riscos relacionados à Alienação Fiduciária de Cotas

Na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Quotas não está plenamente constituída. Após a conclusão de todas as condições e registros para o aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Quotas, bem como da concretização das condições suspensivas previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, dos aditamentos periódicos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e da legislação aplicável, a Alienação Fiduciária de Quotas será eficaz perante terceiros. Nesse sentido, até a conclusão de tais condições e registros para o aperfeiçoamento, é possível que a eficácia de tal garantia perante terceiros seja questionada, inclusive judicialmente, o que pode prejudicar eventual excussão de tal garantia e, conseqüentemente, o adimplemento das Obrigações Garantidas. A Alienação Fiduciária de Quotas foi constituída sob as condições suspensivas previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, de modo que tal garantia apenas será eficaz em relação a determinados Bens Alienados Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) após a concretização de cada respectiva condição suspensiva.

Adicionalmente, não é possível afastar o risco do perda do valor de mercado dos Bens Alienados Fiduciariamente. Tal fato pode impactar no valor de mercado e de venda forçada das garantias a ele relacionadas.

Riscos relacionados à Cessão Fiduciária de Recebíveis

Na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não está plenamente constituída. Após a conclusão de todas as condições e registros para o aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, bem como da concretização das condições suspensivas previstas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, dos aditamentos periódicos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e da legislação aplicável, a Cessão Fiduciária de Recebíveis será eficaz perante terceiros e perante os devedores dos Créditos



Cedidos Fiduciariamente. Nesse sentido, até a conclusão de tais condições e registros para o aperfeiçoamento, é possível que a eficácia de tal garantia perante terceiros seja questionada, inclusive judicialmente, o que pode prejudicar eventual excussão de tal garantia e, conseqüentemente, o adimplemento das Obrigações Garantidas. A Cessão Fiduciária de Recebíveis foi constituída sob as condições suspensivas previstas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, de modo que tal garantia apenas será eficaz em relação a determinados Créditos Cedidos Fiduciariamente após a concretização de cada respectiva condição suspensiva.

Adicionalmente, não é possível afastar o risco do término dos contratos que originam os Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como da baixa performance dos empreendimentos cujas vendas original os Créditos Cedidos Fiduciariamente. Tais fatos podem impactar no valor de mercado e de venda forçada das garantias a eles relacionadas.

Riscos relacionados ao Regime de Afetação

É possível que parte ou a totalidade dos Imóveis Garantia encontrem-se, nesta data ou no futuro, submetidos ao Regime de Afetação, nos termos da Lei 10.931 e, portanto, tais Imóveis Garantia, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados constituem patrimônio de afetação separado, o qual responde apenas pelas obrigações vinculadas à incorporação dos empreendimentos neles desenvolvidos. Sem prejuízo do acima disposto, enquanto o Regime de Afetação perdurar, quaisquer garantias constituídas sobre os ativos relacionados aos Imóveis Garantia a ele sujeitos, inclusive aquelas que venham a ser futuramente constituídas, é possível que existam entraves ou empecilhos jurídicos para a plena excussão de tais garantias. O Regime de Afetação somente será extinto mediante a comprovação da extinção do patrimônio de afetação dos empreendimentos respectivos, o que se dará mediante a averbação da construção dos empreendimentos respectivos nas matrículas respectivas, conforme mencionado no artigo 31-E da Lei 9.514.

Riscos associados aos prestadores de serviços podem afetar negativamente a capacidade de pagamento da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades relacionadas à emissão dos CRI como auditoria, agente fiduciário, escriturador, agente de liquidação, dentre outros. 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, 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 deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo recursos e poderá afetar adversa e negativamente os CRI ou os Titulares de CRI. Além disso, caso tais prestadores de serviços descumpram as suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo, mas



não se limitando, a obrigação de prestar de informações aos Titulares de CRI e defender os direitos dos Titulares de CRI assumidas pelo Agente Fiduciário, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados na satisfação de seus créditos.

Possibilidade de o Agente Fiduciário atuar como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, e das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Investidores Profissionais e os investidores de outras emissões da Emissora.

Risco relativo ao escopo limitado do processo de diligência legal

A auditoria legal conduzida pelo escritório especializado foi realizada com escopo limitado à Devedora, a parte das SPEs e aos Avalistas, não abrangendo todos os aspectos relacionados a tais partes e/ou informações e documentos relativos a tais partes 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 da Devedora, de parte das SPEs e dos Avalistas; e (iv) analisar os contratos financeiros relevantes da Devedora, de parte das SPEs e dos Avalistas, 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. Não é possível garantir que questões não abarcadas pelo escopo destacado acima não existirão e não afetarão negativamente a capacidade financeira ou operacional da Devedora, de parte das SPEs e dos Avalistas, 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. Ressalta-se, ademais, que não foi realizada a auditoria legal sobre as seguintes SPEs: (i) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia III SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 37.581.249/0001-48; (ii) Realiza Empreendimento Anápolis XI SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 45.047.056/0001-30; (iii) Projeto Realiza Campos dos Goytacazes II SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 36.932.263/0001-86; (iv) Projeto Realiza Anápolis VIII SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 41.251.663/0001-66; (v) Realiza Empreendimento Anápolis IX SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 41.346.713/0001-99; (vi) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia IV SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.748.112/0001-99; (vii) Residencial Realiza Empreendimento

Uberlândia V SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.746.686/0001-28; (viii) Realiza Empreendimento Anápolis XIII SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.099.382/0001-89; (ix) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia VII SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.256.641/0001-38; (x) Realiza Empreendimento Rio Verde IV SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.594.753/0001-07; (xi) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia X SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.169.210/0001-49; (xii) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia XI SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.177.288/0001-05; (xiii) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia XII SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.198.666/0001-37; (xiv) Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia XIII SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.199.678/0001-86; e (xv) Realiza Empreendimento Anápolis III SPE – Ltda., inscrita no CNPJ 36.982.375/0001-41, inclusive para os fins da verificação da necessidade de aprovações societárias, verificação de poderes e verificação da veracidade das informações fornecidas por tais partes não auditadas para a elaboração dos Documentos da Operação. A auditoria legal sobre os Imóveis Garantia englobou a análise das cópias das matrículas, não sendo, portanto, uma auditoria imobiliário completa. Desta forma, caso surjam eventuais informações, passivos ou riscos não mapeados na auditoria legal, as garantias e o fluxo de pagamento dos CRI poderá sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Titulares de CRI quando da aquisição dos CRI.

2. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA, À SPES E AOS AVALISTAS

Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora, às SPEs e aos Avalistas podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Devedora, das SPEs e dos Avalistas. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora, às SPEs e aos Avalistas devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na Devedora, nas SPEs e nos Avalistas, nesse sentido, com potencial impacto adverso na capacidade de tais partes de cumprirem as suas respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação.

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

A situação financeira e resultados operacionais da Devedora, das SPEs e dos Avalistas 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 da Devedora, das SPEs e dos Avalistas 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 da Devedora, das SPEs e dos Avalistas 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 da Devedora, das SPEs e dos Avalistas. 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 da Devedora, das SPEs e dos Avalistas de cumprirem com as obrigações previstas no Termo de Emissão e/ou dos demais 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 da Devedora e das SPEs

A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora e das SPEs 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 da Devedora e das SPEs, 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 a Devedora e as SPEs 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 da Devedora e das SPEs de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

A Devedora e as SPEs podem enfrentar problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários, o que poderá prejudicar sua reputação ou sujeitar a Devedora e as SPEs 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 da Devedora e das SPEs ou, ainda, da legislação aplicável, ou aqueles impostos pelo Poder Público, constituem fatores importantes para a reputação da Devedora e das SPEs e, consequentemente, das vendas, resultados e crescimento da Devedora e das SPEs. Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Devedora e das SPEs, 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, a Devedora e as SPEs podem estar sujeitas a ações judiciais cíveis propostas por adquirentes das unidades imobiliárias. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora e das SPEs, sujeitá-las ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, uma vez que a Devedora e as SPEs 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 da Devedora e das SPEs 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 da Devedora das SPEs 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 a Devedora e para as SPEs 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 na Devedora e nas SPEs sobre seus resultados. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e das SPEs de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

A Devedora e as SPEs poderão incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos

As atividades da Devedora e das SPEs envolvem a incorporação, venda e construção de empreendimentos residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos da Devedora e das SPEs, 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 a Devedora e para as SPEs 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 a Devedora e as SPEs 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 da Devedora e das SPEs e resultados operacionais de forma negativa. A Devedora e as SPEs 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 da Devedora e das SPEs. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e das SPEs 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 da Devedora e das SPEs podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para a Devedora e para as SPEs

O processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Devedora e das SPEs envolve (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 pela Devedora e pelas SPEs 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 da Devedora e das SPEs. Além disso, de acordo com a legislação em vigor, a Devedora e as SPEs 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 da Devedora e das SPEs, a Devedora e as SPEs 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 da Devedora e das SPEs de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

A Devedora e as SPEs podem não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais

A Devedora e as SPEs 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 da Devedora e das SPEs, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, a Devedora e as SPEs 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 da Devedora e das SPEs, não tem como garantir que a Devedora e as SPEs 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 da Devedora e das SPEs podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e das SPEs 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 à Devedora, às SPEs e aos Avalistas

A Devedora, as SPEs e os Avalistas 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 da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas, 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 da Devedora, das SPEs e dos Avalistas. O valor de provisões feitas pela Devedora, pelas SPEs e pelos Avalistas 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 da Devedora, das SPEs e dos Avalistas de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

A Devedora, as SPEs e os Avalistas e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores

Eventual responsabilização da Devedora, das SPEs e dos Avalistas por danos ambientais causados por seus fornecedores poderá afetar adversamente os resultados, imagem e reputação da Devedora, das SPEs e dos Avalistas. 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 a Devedora, as SPEs e os Avalistas (tais como supressão de vegetação e gerenciamento de resíduos) não atendam às exigências da legislação ambiental, a Devedora, as SPEs e os Avalistas poderão ser considerados solidária ou subsidiariamente responsáveis pelos eventuais danos por elas causados. Neste cenário, a Devedora, as SPEs e os Avalistas 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 da Devedora, das SPEs e dos Avalistas. Caso a Devedora, as SPEs e os Avalistas sejam responsabilizadas por eventuais danos ambientais, seus resultados, imagem e reputação poderão ser adversamente afetados.

A Devedora, as SPEs e os Avalistas poderão estar sujeitos à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora, as SPEs e os Avalistas poderão estar sujeitos a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Devedora, das SPEs e dos Avalistas, 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.

RISCOS MÉDIOS

1. RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

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.

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.

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.

Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

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

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 possam 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.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único, do artigo 28, da Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o Patrimônio Separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio comum da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar o Titulares de CRI e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei 14.430.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação, os quais são vinculados 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 o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, 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, podendo afetar a capacidade de recebimento dos CRI pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

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 MENORES

1. RISCOS RELACIONADOS AO BRASIL E OUTROS PAÍSES

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 prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora, da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas 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, da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas e seus respectivos resultados operacionais e ativos.

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, a Devedora, as SPEs e/ou os Avalistas, 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, a Devedora, as SPEs e/ou os Avalistas.

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, da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas.

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 da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas, 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 da Devedora, das SPEs e/ou dos Avalistas. 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.

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.

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda."

ANEXO XII

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período:	Data de Vencimento do CRI	TAI	Pagamento de Juros?
Emissão	28/03/2025	0	
1	28/04/2025	0,3611%	Sim
2	26/05/2025	0,3654%	Sim
3	26/06/2025	0,3698%	Sim
4	28/07/2025	0,3743%	Sim
5	26/08/2025	0,3788%	Sim
6	26/09/2025	0,3835%	Sim
7	27/10/2025	0,3881%	Sim
8	26/11/2025	0,3929%	Sim
9	26/12/2025	0,3978%	Sim
10	26/01/2026	0,4027%	Sim
11	26/02/2026	0,4077%	Sim
12	26/03/2026	0,4128%	Sim
13	27/04/2026	0,4180%	Sim
14	26/05/2026	0,4232%	Sim
15	26/06/2026	0,4286%	Sim
16	27/07/2026	0,4340%	Sim
17	26/08/2026	0,4395%	Sim
18	28/09/2026	0,4452%	Sim
19	26/10/2026	0,4509%	Sim
20	26/11/2026	0,4567%	Sim
21	28/12/2026	0,4627%	Sim
22	26/01/2027	0,4687%	Sim
23	26/02/2027	0,4748%	Sim
24	26/03/2027	0,4811%	Sim
25	26/04/2027	0,4874%	Sim
26	26/05/2027	0,4939%	Sim
27	28/06/2027	0,5005%	Sim
28	26/07/2027	0,5072%	Sim
29	26/08/2027	0,5141%	Sim
30	27/09/2027	0,5211%	Sim
31	26/10/2027	0,5282%	Sim

32	26/11/2027	0,5354%	Sim
33	27/12/2027	0,5428%	Sim
34	26/01/2028	0,5503%	Sim
35	28/02/2028	0,5580%	Sim
36	27/03/2028	0,5658%	Sim
37	26/04/2028	0,5738%	Sim
38	26/05/2028	0,5819%	Sim
39	26/06/2028	0,5902%	Sim
40	26/07/2028	0,5987%	Sim
41	28/08/2028	0,6073%	Sim
42	26/09/2028	0,6161%	Sim
43	26/10/2028	0,6251%	Sim
44	27/11/2028	0,6343%	Sim
45	26/12/2028	0,6437%	Sim
46	26/01/2029	0,6533%	Sim
47	26/02/2029	0,6631%	Sim
48	26/03/2029	0,6731%	Sim
49	26/04/2029	0,6833%	Sim
50	28/05/2029	0,6937%	Sim
51	26/06/2029	0,7044%	Sim
52	26/07/2029	0,7153%	Sim
53	27/08/2029	0,7265%	Sim
54	26/09/2029	0,7379%	Sim
55	26/10/2029	0,7496%	Sim
56	26/11/2029	0,7616%	Sim
57	26/12/2029	0,7739%	Sim
58	28/01/2030	0,7864%	Sim
59	26/02/2030	0,7993%	Sim
60	26/03/2030	0,8125%	Sim
61	26/04/2030	0,8260%	Sim
62	27/05/2030	0,8398%	Sim
63	26/06/2030	0,8540%	Sim
64	26/07/2030	0,8685%	Sim
65	26/08/2030	0,8835%	Sim
66	26/09/2030	0,8988%	Sim
67	28/10/2030	0,9145%	Sim
68	26/11/2030	0,9307%	Sim
69	26/12/2030	0,9473%	Sim
70	27/01/2031	0,9643%	Sim
71	26/02/2031	0,9818%	Sim
72	26/03/2031	0,9999%	Sim
73	28/04/2031	1,0184%	Sim
74	26/05/2031	1,0375%	Sim

75	26/06/2031	1,0571%	Sim
76	28/07/2031	1,0773%	Sim
77	26/08/2031	1,0982%	Sim
78	26/09/2031	1,1196%	Sim
79	27/10/2031	1,1418%	Sim
80	26/11/2031	1,1646%	Sim
81	26/12/2031	1,1882%	Sim
82	26/01/2032	1,2125%	Sim
83	26/02/2032	1,2376%	Sim
84	26/03/2032	1,2636%	Sim
85	26/04/2032	1,2905%	Sim
86	26/05/2032	1,3183%	Sim
87	28/06/2032	1,3470%	Sim
88	26/07/2032	1,3768%	Sim
89	26/08/2032	1,4077%	Sim
90	27/09/2032	1,4398%	Sim
91	26/10/2032	1,4730%	Sim
92	26/11/2032	1,5075%	Sim
93	27/12/2032	1,5434%	Sim
94	26/01/2033	1,5807%	Sim
95	28/02/2033	1,6195%	Sim
96	28/03/2033	1,6599%	Sim
97	26/04/2033	1,7020%	Sim
98	26/05/2033	1,7459%	Sim
99	27/06/2033	1,7918%	Sim
100	26/07/2033	1,8397%	Sim
101	26/08/2033	1,8899%	Sim
102	26/09/2033	1,9424%	Sim
103	26/10/2033	1,9974%	Sim
104	28/11/2033	2,0551%	Sim
105	26/12/2033	2,1158%	Sim
106	26/01/2034	2,1796%	Sim
107	27/02/2034	2,2468%	Sim
108	27/03/2034	2,3176%	Sim
109	26/04/2034	2,3924%	Sim
110	26/05/2034	2,4716%	Sim
111	26/06/2034	2,5554%	Sim
112	26/07/2034	2,6443%	Sim
113	28/08/2034	2,7388%	Sim
114	26/09/2034	2,8394%	Sim
115	26/10/2034	2,9468%	Sim
116	27/11/2034	3,0617%	Sim
117	26/12/2034	3,1848%	Sim

118	26/01/2035	3,3170%	Sim
119	26/02/2035	3,4595%	Sim
120	26/03/2035	3,6134%	Sim
121	26/04/2035	3,7802%	Sim
122	28/05/2035	3,9615%	Sim
123	26/06/2035	4,1594%	Sim
124	26/07/2035	4,3762%	Sim
125	27/08/2035	4,6147%	Sim
126	26/09/2035	4,8784%	Sim
127	26/10/2035	5,1714%	Sim
128	26/11/2035	5,4990%	Sim
129	26/12/2035	5,8676%	Sim
130	28/01/2036	6,2854%	Sim
131	26/02/2036	6,7630%	Sim
132	26/03/2036	7,3142%	Sim
133	28/04/2036	7,9573%	Sim
134	26/05/2036	8,7174%	Sim
135	26/06/2036	9,6298%	Sim
136	28/07/2036	10,7449%	Sim
137	26/08/2036	12,1390%	Sim
138	26/09/2036	13,9316%	Sim
139	27/10/2036	16,3219%	Sim
140	26/11/2036	19,6686%	Sim
141	26/12/2036	24,6889%	Sim
142	26/01/2037	33,0564%	Sim
143	26/02/2037	49,7920%	Sim
144	26/03/2037	100,0000%	Sim