

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA****HABITASEC SECURITIZADORA S.A.***Companhia Aberta***CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58**

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10, inciso IV, da Lei nº 9.514/97 e da Resolução CVM nº 17/21:

II. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 213ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 213ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“ <u>Agente Fiduciário</u> ” e “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA acima qualificada;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”:	Quando denominadas em conjunto e indiscriminadamente, a Alienação Fiduciária de Imóveis Livre e a Alienação Fiduciária de Imóveis Onerados;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis Livre</u> ”:	A alienação fiduciária de determinados Imóveis Garantia, constituída na forma prevista no parágrafo 3º do artigo 18 da Lei 10.931/04, combinada com a Lei 9.514/97, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Livre;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”	A alienação fiduciária, sujeita à Condição Suspensiva Alienação

<u>Onerados</u> ”:	Fiduciária, de determinados Imóveis Garantia, constituída na forma prevista no parágrafo 3º do artigo 18 da Lei 10.931/04, combinado com a Lei 9.514/97, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária Onerados;
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa da CCB”</u> :	É a faculdade assegurada à Devedora de, mensalmente, nas datas de vencimento indicadas no Anexo I da CCB, quando assim solicitado pelo Emitente, em valor equivalente a, no máximo, 30% (trinta por cento) do valor da parcela referente ao Pagamento Mensal Programado. O pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser feito pela Securitizadora, mediante prévia solicitação da Devedora, com os recursos decorrentes da Cessão Fiduciária depositados na Conta Centralizadora;
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB”</u> :	São as seguintes hipóteses: (i) caso o Valor do Principal da CCB seja apenas parcialmente liberado à Devedora dentro do Prazo Total para Constituição de Garantias, hipótese em que o Valor do Principal da CCB não liberado será utilizado na amortização parcial do saldo devedor da CCB; (ii) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, sempre que for verificado que os recursos disponíveis na Conta Centralizadora não atingem a Razão de Garantia Cessão Fiduciária em determinado mês, porém representem, pelo menos, o percentual de 130% (cento e trinta por cento) a 149,99% (cento e quarenta e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do valor da parcela referente ao Pagamento Mensal Programado, caso em que os recursos disponíveis na Conta Centralizadora serão utilizados para a amortização extraordinária do saldo devedor da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, até que se reestabeleça a Razão de Garantia Cessão Fiduciária após tal amortização extraordinária (“ <u>Cash Sweep</u> ”); e/ou (iii) nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária, sempre que a Razão de Garantia Alienação Fiduciária for descumprida, caso em que os recursos que sobejarem na Conta Centralizadora após o pagamento mensal das Obrigações Garantidas serão utilizados para a amortização extraordinária do saldo devedor da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, até que se reestabeleça a Razão de Garantia Alienação Fiduciária;
<u>“ANBIMA”</u> :	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”</u> :	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
<u>“Avalistas”</u> ou <u>“Fiadores”</u> :	Os Avalistas PF e os Avalistas PJ, quando denominados em conjunto;
<u>“Avalistas PF”</u> :	Quando denominadas em conjunto, (i) Álvaro José Ferreira da Costa , brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, industrial, portador da cédula de identidade número 2.501.957 SSP-PE, inscrito no

CPF/ME sob o número 448.061.324-20, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, 826, apartamento 2.501, Boa Viagem, CEP 51021-000 (“Álvaro da Costa”); e (ii) **Alberto Ferreira da Costa Júnior**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, industrial, portador da cédula de identidade número 3.966.404 SSP-PE, inscrito no CPF/ME sob o número 818.874.504-91, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, 3804/2901, Boa Viagem, CEP 51.021-000 (“Alberto da Costa Júnior”);

“Avalistas PJ”:

Quando denominadas em conjunto, (i) a **CONSTRUTORA RIO AVE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Professor Aloisio Pessoa de Araujo, nº 75, sala nº 1.406, parte, Boa Viagem, CEP 51.021-410, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 03.789.605/0001-00 (“CRAVE”); (ii) a **RIO AVE IMÓVEIS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Professor Aloisio Pessoa de Araujo, nº 75, sala nº 1.406, parte, Boa Viagem, CEP 51.021-410, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 10.729.661/0001-06 (“RAI”); (iii) a **RIO AVE COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Professor Aloisio Pessoa de Araujo, nº 75, sala nº 1.406, parte, Boa Viagem, CEP 51.021-410, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.080.657/0001-18 (“RACIL”); e (iv) a **RIO AVE SUBHOLDING INCORPORAÇÃO LTDA.**, com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Professor Aloisio Pessoa de Araujo, nº 75, sala nº 1.406, parte, Boa Viagem, CEP 51.021-410, inscrita no CNPJ/ME sob o 37.882.070/0001-20 (“RASI”).

“Boletins de Subscrição”:

Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;

“B3”:

A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

“CCB”:

A Cédula de Crédito Bancário nº 5123, emitida pela Devedora em favor do Cedente, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;

“CCI”:

A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, com garantia fidejussória, sob a forma escritural, emitida pelo Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;

<u>“Cedente”:</u>	BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17;
<u>“Cessão Fiduciária”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;
<u>“CETIP21”:</u>	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTM);
<u>“CNPJ/ME”:</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“CPF/ME”</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;
<u>“Código Civil”:</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
<u>“Código de Processo Civil”:</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
<u>“Condição Suspensiva Alienação Fiduciária”:</u>	O resgate integral dos certificados de recebíveis imobiliários objeto da 17ª série da 4ª emissão da ISEC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (<u>“CRI Existente”</u> e <u>“Resgate”</u> , respectivamente) e posterior registro do termo de liberação de cada alienação fiduciária constituída no âmbito do CRI Existente na matrícula do respectivo Imóvel Garantia;
<u>“Condição Suspensiva Cessão Fiduciária”:</u>	O Resgate e a posterior emissão, pela ISEC Securitizadora S.A., acima qualificada, do termo de liberação do <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários em Garantia”</i> constituído em garantia das obrigações do CRI Existente;
<u>“Condições Precedentes Primeira Liberação”:</u>	As condições elencadas na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, a cujo cumprimento, de modo cumulativo, estão sujeitas a eficácia da cessão dos Créditos Imobiliários e a exigência do pagamento da primeira parcela, no valor de R\$ 72.200.000,00 (setenta e dois milhões e duzentos mil reais) (<u>“Montante Mínimo”</u>);
<u>“Condições Precedentes Liberações Subsequentes”:</u>	As condições descritas na alínea “a” da Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão, de cuja comprovação dependerá a liberação da(s) parcela(s) subsequente(s) do Valor de Cessão;
<u>“Conta Centralizadora”:</u>	Conta corrente nº 42887-5, agência 7307, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;
<u>“Conta de Livre Movimentação”:</u>	A conta bancária nº 15897-6, Agência 2960-2, do Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade da Devedora;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras</i>

	Avenças celebrado, nesta data, entre a Cedente na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de Securitizadora, os Fiadores, na qualidade de fiadores e, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pelo Cedente à Emissora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre a Devedora, a CRAVE, a RAI e a RACIL, na qualidade de fiduciantes e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob Regime Misto de Melhores Esforços e Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 213ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”</i> a ser celebrado entre o Coordenador Líder e a Securitizadora.
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária”:</u>	Quando denominados em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária Livre e os Contratos de Alienação Fiduciária Onerados;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Livre”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual determinados Imóveis Garantias, conforme descritos em seu Anexo I, serão alienados fiduciariamente em favor da Emissora;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária Onerados”:</u>	Os <i>Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre a Devedora, a CRAVE, a RAI ou a RACIL, conforme o caso, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual determinados Imóveis Garantias serão alienados fiduciariamente em favor da Emissora;
<u>“Coordenador Líder”:</u>	A BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , acima qualificada.
<u>“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4 deste Termo;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) acrescido de Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB;
<u>“CRI”:</u>	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 213ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;

“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pelo Cedente, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	08 de junho de 2021;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	A data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	21 de junho de 2036;
“ <u>Data de Verificação</u> ”:	A cada mês, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data de pagamento das parcelas mensais de amortização e juros dos CRI;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>RAIL</u> ”:	A RIO AVE INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Professor Aloisio Pessoa de Araujo, nº 75, sala nº 1.406, parte, Boa Viagem, CEP 51.021-410, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.091.878/0001-91;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) os Contratos de Alienação Fiduciária; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) este Termo de Securitização; e (viii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados;
“ <u>Emissora</u> ”:	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
“ <u>Emissão</u> ”:	213ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
“ <u>Empreendimentos Alvo</u> ”:	Os empreendimentos imobiliários listados no Anexo III deste Termo de Securitização;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	A <i>Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, com Garantia Fidejussória, sob Forma Escritural,</i>

celebrado nesta data, pela Emissora e pela Instituição Custodiante;

“Escriturador”:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;

“Evento de Vencimento Antecipado”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6 da CCB;

“Fiança”:

A fiança outorgada pelos Fiadores em garantia da liquidação de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão e demais Documento da Operação;

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização;

“Garantias”:

A Fiança, o Aval, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

“IGP-M”

Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“FGV”);

“Imóveis Garantia”:

Quando mencionados em conjunto, os imóveis descritos em 276 (duzentas e setenta e seis) matrículas, localizados em 18 (dezoito) empreendimentos distintos de propriedade da Emitente, da CRAVE, da RAI e/ou da RACIL, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos no Anexo I a cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária;

“INPC/IBGE”:

Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Instrução CVM nº 414”:

Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;

“Instrução CVM nº 476”:

Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

“Investidores Profissionais”:

significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;

“Investidores Qualificados”:

significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;

“IPCA”:

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado

Este documento foi assinado digitalmente por João Vitor Monteiro Centeno Risques, Marcio Lopes Dos Santos Teixeira, Vitoria Guimaraes Havir, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Alexandra Martins Catoira e Rosemeire Ribeiro De Souza. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código AB78-B497-F50C-0998.

	pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);
“Juros Remuneratórios”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
“Lei nº 6.404/76”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;
“Lei nº 9.514/97”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
“Lei nº 10.931/04”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“MDA”:	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 ;
“Obrigações Garantidas”:	(i) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total principal de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), acrescido de Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, a responsabilidade pelas declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nos termos dos Documentos da Operação;
“Oferta”:	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
“Pagamento Antecipado Facultativo da CCB”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.5 deste Termo;
“Pagamento Mensal Programado”:	Significa o pagamento da totalidade dos valores devidos no âmbito da CCB, incluindo principal, Remuneração e demais encargos, conforme o caso, nas datas de vencimento estipuladas em seu Anexo I, a ser efetuado pela Devedora à Cedente ou, após a cessão dos Créditos Imobiliários, à Securitizadora. Caso não haja recursos suficientes na Conta Centralizadora para a realização do Pagamento Mensal Programado, se o caso, a Devedora será notificada pela Securitizadora

para aportar recursos na Conta Centralizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta Centralizadora e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;

“Prazo de Colocação”:

Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;

“Prazo Total para Constituição das Garantias”:

O prazo de 180 (cento e oitenta) dias para o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes Liberações Subsequentes contado a partir data da Primeira Liberação, prorrogável, uma única vez, por um período de 90 (noventa dias) em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que a Devedora comprove que a prenotação está mantida e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo mencionado Cartório de Registro de Imóveis;

“Prêmio”:

Em caso de Resgate Antecipado Total da CCB ou de Pagamento Antecipado Facultativo da CCB, a Devedora pagará, na Data de Vencimento, o saldo devedor da CCB, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado calculado *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Vencimento anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado, acrescido de uma penalidade a título de resgate antecipado equivalente a 1% (um por cento), *pro rata temporis*, considerando a quantidade de dias corridos, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a transcorrer entre a data do efetivo resgate antecipado e a Data de Pagamento Final da CCB;

<u>“Razão de Garantia Alienação Fiduciária”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Razão de Garantia Cessão Fiduciária”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta Centralizadora e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
<u>“Resgate Antecipado Total da CCB”:</u>	É a faculdade de a Devedora efetuar o resgate antecipado total desta CCB, também acrescido de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, considerando a aplicação da Remuneração, desde que acrescido do Prêmio;
<u>“Resolução CVM nº 17/21”:</u>	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;
<u>“Resolução CVM nº 30/21”:</u>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;
<u>“Termo de Securitização”:</u>	O presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 213ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> ;
<u>“Titulares dos CRI”:</u>	Os detentores dos CRI;
<u>“Valor de Cessão”:</u>	O valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
<u>“Valor de Desembolso Líquido”:</u>	O Valor de Cessão, deduzidos os valores para pagamento das Despesas Iniciais, composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva;
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
<u>“VxInforma”:</u>	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

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

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pelo Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 213ª Série da 1ª Emissão da Emissora, conforme características descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo VI deste Termo de Securitização.

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

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

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários,

representados pela CCI, serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

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

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.8. Valor de Cessão: O valor de cessão a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão, observados os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

2.8.1. Além da retenção para composição inicial do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, conforme expressa autorização da Devedora, nos termos do Contrato de Cessão, será retido do valor da primeira liberação devida à Devedora o montante necessário ao pagamento das despesas iniciais da Emissão, conforme listadas no **Anexo II - A** à CCB, incluindo, mas não se limitando à remuneração da Securitizadora, do Coordenador Líder, conforme previsto no Contrato de Distribuição, bem como do assessor legal da Emissão, nos termos da proposta de honorários aceita pela Emitente, acrescido do valor das demais despesas pertinentes ao registro e custódia da CCI na Instituição Custodiante e nos sistemas da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - SEGMENTO CETIP UTM**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25 ("**B3**") e, ainda, de quaisquer outros custos iniciais CCB ("**Despesas Iniciais**").

2.9. Destinação dos recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI destinam-se exclusivamente ao desenvolvimento, à expansão e à construção dos Empreendimentos Alvo, conforme cronograma indicativo de destinação de recursos estabelecido no Anexo III a este Termo de Securitização ("**Cronograma Tentativo**"), a ser cumprido diretamente pela Devedora, por meio de contratos de parceria/permuta e/ou por meio da integralização de capital nas sociedades de propósito específico indicadas no Anexo III a este Termo de Securitização, pertencentes ao mesmo grupo econômico da Devedora e que possuem finalidade imobiliária, sendo dedicadas exclusivamente ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, observado, ainda, o quanto disposto na cláusula 2.9.11 abaixo.

2.9.1 A comprovação da destinação de recursos será feita pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, semestralmente, até o último Dia Útil dos meses de maio e novembro, a partir da data de emissão da CCB, por meio de relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IX, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo no respectivo período, respeitado o prazo limite da data de vencimento da CCB ("**Relatório Semestral**"), por meio do aumento de capital das sociedades de propósito específico que tem por objeto o desenvolvimento e construção dos Empreendimentos Alvo, acompanhado da respectiva documentação societária, atos societários relacionados ao aumento de capital e à aquisição de cotas/ações e boletins de subscrição relacionados à aquisição de cotas/ações, de modo a demonstrar a correta destinação dos recursos ("**Documentos Comprobatórios**") e cópia do cronograma físico e financeiro das obras dos Empreendimentos Alvo para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Emissora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar,

caso entendam necessário, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, independentemente da obrigação de apresentação, pela Devedora, do Relatório Semestral.

2.9.2 Após o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que, ainda que todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos da CCB sejam cumpridas, referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, conforme destinação dos recursos prevista nas cláusulas acima.

2.9.3 Independentemente da ocorrência da Hipótese de Vencimento Antecipado dos CRI ou do resgate antecipado dos CRI, a Devedora deverá destinar os recursos captados por meio da presente CCB para os Empreendimentos Alvo até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, perdurando a necessidade de comprovar a referida destinação ao Agente Fiduciário, que se manterá responsável por efetuar os procedimentos de verificação nos termos das cláusulas acima, até que seja verificada a destinação da totalidade dos recursos.

2.9.4 Sempre que solicitado pelo Cedente, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Emissora, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos ou reguladores e autorreguladores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Devedora se obriga a comprovar a aplicação dos recursos da CCB, em até 03 (três) Dias Úteis contados da data do recebimento da solicitação, por meio de declaração e/ou da apresentação dos Documentos Comprobatórios.

2.9.5 Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado Relatório Semestral.

2.9.6 O Cronograma Tentativo é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação dos valores estipulados no Cronograma Indicativo, não será necessário aditar os Documento da Operação, e não restará configurada qualquer hipótese de Vencimento Antecipado da CCB ou resgate antecipado dos CRI.

2.9.7 A Devedora poderá alterar os percentuais indicados no Anexo III deste Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI. A alteração dos percentuais indicados a ser destinada a cada Empreendimento Alvo deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização e à CCB, a ser celebrado previamente à alteração dos respectivos percentuais.

2.9.8 Os recursos decorrentes do CRI não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão do CRI, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito dos Empreendimentos Alvo, devendo destinar os referidos recursos exclusivamente para despesas futuras ligadas à construção e desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

2.9.9 A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos 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 da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula,

exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor de Cessão, acrescido (i) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

2.9.10 Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da destinação de recursos prevista na cláusula 2.9 acima, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da respectiva solicitação, enviada por escrito à Devedora, ou ainda, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

2.9.11 As Partes acordam que durante a vigência dos CRI poderá ser solicitada, pela Devedora, a inserção de novos Empreendimentos Alvo, ou ainda, de novas sociedades de propósito específico a eles correlatas, desde que expressamente aprovado pelos Titulares dos CRI em sede de assembleia geral, de acordo com o quórum de deliberação previsto na Cláusula 13.15 deste Termo de Securitização, hipótese na qual as Partes se comprometem a aditar a CCB, a Escritura de Emissão de CCI e este Termo de Securitização para indicar os novos Empreendimentos Alvo e ajustar o Cronograma Indicativo. Fica desde já facultada à Devedora a possibilidade de inserção dos imóveis listados no Anexo III.1 deste Termo ao rol dos Empreendimentos Alvo, desde que atendam os critérios descritos nos itens 8 e 9 do Quadro Resumo da CCB, podendo os Titulares dos CRI recusá-la, apenas caso referidas inserções acarretem, justificadamente, prejuízo relevante à Operação e/ou às Garantias, ou ainda, não estejam alinhadas com os critérios e a lista mencionados.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA

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

- (a) **Emissão:** 1ª (primeira);
- (b) **Série:** 213ª (ducentésima terceira);
- (c) **Quantidade de CRI:** 100.000 (cem mil);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Data de Emissão:** 08 de junho de 2021;
- (g) **Prazo de vencimento:** 5.492 (cinco mil, quatrocentos e noventa e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto em 21 de junho de 2036;
- (h) **Atualização Monetária:** IPCA;
- (i) **Juros Remuneratórios:** Juros remuneratórios de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 360 (trezentos

e sessenta dias), *pro rata temporis*, calculados de acordo com a fórmula prevista na CCB; e

(j) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** A amortização será realizada em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, a partir da Data de Emissão, sem prejuízo das hipóteses de amortização extraordinária previstas na CCB, conforme previsto no Anexo II deste Termo de Securitização.

(k) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(l) **Regime Fiduciário:** Sim;

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

(n) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;

(o) **Garantias:** a presente emissão conta com o Aval prestado no âmbito da CCB, a Fiança, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

(p) **Coobrigação da Emissora:** não há;

(q) **Carência:** não há;

(r) **Forma:** Nominativa e Escritural.

3.2. Aprovação societária da Emissora: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada em conformidade com o §3º do Artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 16 de maio de 2019 e devidamente registrado na JUCESP sob o nº 257.983/19-3, com o limite financeiro para emissões dessa espécie aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Emissora realizada em 30 de abril de 2015, devidamente registrada na JUCESP sob o nº 362.744/15-4, em sessão de 17 de agosto de 2015, no qual é previsto a autorização do Conselho de Administração para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem limite de prazo para emissão, nos termos do artigo 29º do Estatuto Social da Emissora.

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

3.4. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime misto de melhores esforços e garantia firme de colocação, sendo a garantia firme de colocação limitada ao montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), a ser realizada pelo Coordenador Líder, tendo como público-alvo investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21 ("Investidores Profissionais").

3.5. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do "Código ANBIMA para Ofertas Públicas", em vigor desde 06 de

maio de 2021 e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019, com as alterações introduzidas pelas Regras e Procedimentos Nº 07/21” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.5.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, a Emissora e o Coordenador Líder deverão manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

3.5.2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato 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 no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21.

3.6. Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.7. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.8.2 deste Termo de Securitização.

3.7.1. Distribuição Parcial: Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de assembleia geral de titulares de CRI.

3.7.2. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.7.3. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.7.2 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21 (“Investidores Qualificados”), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.8.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

3.9. Declarações: Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo IV, Anexo V, Anexo VI e Anexo X ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is).

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, acrescido do Juros Remuneratórios, calculada pro rata die, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio negociado na distribuição, desde que aplicado a todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora. Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI.

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

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.2 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, será atualizado pela variação acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI (“Data de Integralização”), calculado da seguinte forma (“Atualização Monetária”):

$$VNa = VNb \times C,$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_e = Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, se houver, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$C = \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento do ativo. Após a Data de Pagamento, valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês de atualização. Por exemplo: para a atualização realizada em junho de 2021, será utilizado o número índice de abril de 2021, divulgado em maio de 2021; e

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês “k”.

dcp = número de dias corridos entre a Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “ dcp ” um número inteiro.

dct = número total de dias corridos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive, sendo “ dct ” um número inteiro.

Observações:

- a) O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais, conforme divulgadas pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração; e
- b) O produto obtido com a aplicação da atualização monetária será automaticamente incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário.

5.2.1 Nas hipóteses de não divulgação do IPCA até a Data de Pagamento relacionada no Anexo II por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação da Atualização Monetária, conforme o caso, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Securitizadora ou dos titulares dos CRI.

5.2.2 Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo do CRI ou tenha a sua aplicação proibida e/ou impossibilitada por prazo superior a 10 (dez) dias, a Atualização Monetária deverá ser realizada de acordo com o índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento (“Índice Substituto”). Caso não haja a divulgação do Índice Substituto, dentro do prazo acima, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia

Geral de Titulares dos CRI, observados os procedimentos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre o índice substituto ao IPCA, sendo certo que, caso não seja aprovado índice substituto, ou ainda, caso não seja atingido o quórum de deliberação e/ou de instalação para referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI em segunda convocação, a Securitizadora deverá promover o resgate antecipado dos CRI em até 30 (trinta) dias contados da data em que ocorreu, ou em que deveria ter ocorrido, conforme o caso, a mencionada Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

5.2.3 Caso o IPCA volte a ser publicado ou o Índice Substituto seja divulgado anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI foi convocada, considerar-se-á que referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o IPCA voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI.

5.2.4 O IPCA passará a ser novamente utilizado para apuração dos valores devidos em razão dos CRI a partir de sua data de publicação.

5.3 Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a 6,00% (seis por cento), a serem pagos mensalmente, nas Datas de Pagamento, conforme tabela constante do Anexo II. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = conforme definido na Cláusula 5.2 acima.

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

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

Onde:

i = 6,0000 (seis inteiros);

dcp = conforme definido acima; e

dct = conforme definido acima.

5.4. Amortização Programada. A amortização dos CRI ocorrerá mensalmente, nos termos do Anexo II deste Termo de Securitização. O cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI será calculado da seguinte forma:

$$AMi = VNa \times TAI$$

Este documento foi assinado digitalmente por João Vitor Monteiro Centeno Risques, Marcio Lopes Dos Santos Teixeira, Vitoria Guimaraes Havir, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Alexandra Martins Catoira e Rosemeire Ribeiro De Souza. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código AB78-B497-F50C-0998.

onde:

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

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

TA_i = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.4.1 O pagamento dos Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão realizados mensalmente, prioritariamente, com os recursos provenientes da Cessão Fiduciária, de acordo com o cronograma constante do Anexo II a este Termo de Securitização, até a Data de Vencimento.

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

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

5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

CLÁUSULA SEXTA - GARANTIAS

6.1 Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, a Devedora, a CRAVE, a RAI ou a RACIL, conforme o caso, constituirão, por meio de instrumentos próprios e diretamente à Securitizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

6.1.1. O valor de venda forçada dos Imóveis Garantia deverá ser, a todo tempo, no mínimo, equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor da CCB, sempre com base no último laudo de avaliação dos Imóveis Garantia disponibilizado à Securitizadora ("Razão de Garantia Alienação Fiduciária"), conforme verificação mensal a ser realizada pela Securitizadora nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

6.2. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, será constituída, conforme formalizado no Contrato de Cessão Fiduciária, pela Devedora, a CRAVE, a RAI e a RACIL, em favor da Securitizadora, a cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação referentes aos Imóveis Garantia e pelo prazo, valor de aluguel e periodicidade de reajuste descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, nos quais a Emitente, a CRAVE, a RAI e/ou a RACIL, conforme o caso, figuram como locadoras, sendo certo que estará sujeita à Condição Suspensiva Cessão Fiduciária.

6.2.1. A Partes ajustam, desde já, que a totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão arrecadados na Conta Centralizadora.

6.2.2. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser suficientes para garantir no mínimo 150% (cento e cinquenta por cento) do valor da parcela referente ao Pagamento Mensal Programado dos CRI até a liquidação total dos CRI (“Razão de Garantia da Cessão Fiduciária”), conforme verificação mensal a ser realizada pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

6.3 Fiança: Os Fiadores compareceram ao Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de sua assinatura, na condição de solidariamente coobrigados, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação. Cada um dos Fiadores se comprometeu a honrar a Fiança prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 822, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 130 e 794 do Código de Processo Civil, tendo declarado não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impeça de assumir a Fiança.

6.4 Fundo de Reserva. Fundo de reserva constituído mediante a retenção dos respectivos valores da primeira parcela dos recursos da CCB a ser liberada, conforme convencionado na cláusula 2.5.1. da CCB, em garantia do pagamento dos CRI, em montante que deverá corresponder, a todo e qualquer tempo, a soma de 02 (duas) parcelas vincendas dos CRI apuradas na Data da Verificação (“Fundo de Reserva” e “Valor Mínimo do Fundo de Reserva”, respectivamente), que nesta data perfaz a quantia de R\$ 1.670.588,20 (um milhão, seiscentos e setenta mil, quinhentos e oitenta e oito reais e vinte centavos).

6.4.1 O valor do Fundo de Reserva permanecerá retido na Conta Centralizadora, integrando o Patrimônio Separado, e será verificado em toda Data de Verificação. Caso ocorra o desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora poderá utilizar os recursos decorrentes da Cessão Fiduciária que sobejarem na Conta Centralizadora, após o pagamento das Obrigações Garantidas, para a recomposição do Fundo de Reserva.

6.4.2 Na hipótese de não serem suficientes os recursos decorrentes da Cessão Fiduciária que sobejarem na Conta Centralizadora, a recomposição do Fundo de Reserva deverá ser feita pela Devedora. Referida recomposição dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Securitizadora, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação.

6.4.3 Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, conforme abaixo definido, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o referido pagamento.

6.5. Fundo de Despesas. Fundo de despesas constituído mediante a retenção dos respectivos valores da primeira parcela dos recursos da CCB a ser liberada, conforme convencionado na cláusula 2.5.1. da CCB, para o pagamento de quaisquer despesas recorrentes necessárias à Emissão, incluindo, mas não se restringindo àquelas listadas no Anexo II-B à CCB (“Despesas Recorrentes” e, quando denominadas em conjunto com as Despesas Iniciais, “Custos da Operação” e “Fundo de Despesas”, respectivamente), em montante que deverá corresponder, a todo e qualquer tempo, a R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

6.5.1. O valor do Fundo de Despesas permanecerá retido na Conta Centralizadora, integrando o Patrimônio Separado, e será verificado em toda Data de Verificação. Caso ocorra o desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora poderá utilizar os recursos decorrentes da Cessão Fiduciária que

sobejarem na Conta Centralizadora, após o pagamento das Obrigações Garantidas e a recomposição do Fundo de Reserva, caso necessária, para a recomposição do Fundo de Despesas.

6.5.2. Na hipótese de não serem suficientes os recursos decorrentes da Cessão Fiduciária que sobejarem na Conta Centralizadora, a recomposição do Fundo de Despesas deverá ser feita pela Devedora. Referida recomposição dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Securitizadora, informando o montante que a Devedora deverá recompor no Fundo de Despesas, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação.

6.6. Disposições Gerais às Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

6.7. Declarações quanto as Garantias. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Cartórios de Registros de Imóveis competentes, conforme o caso;
- (ii) com base no laudo de avaliação dos Imóveis Garantia, a Alienação Fiduciária de Imóveis poderá ser suficiente, para fins de pagamento do saldo devedor dos CRI, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (iii) a Devedora deverá observar a Razão de Garantia Alienação Fiduciária e a Razão de Garantia Cessão Fiduciária, bem como os procedimentos de reforço das Garantias, o que poderá ser suficiente para fins de pagamento do saldo devedor da Emissão, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da referida garantia, a Devedora esteja adimplente em relação à Razão de Garantia Alienação Fiduciária e à Razão de Garantia Cessão Fiduciária; e
- (iv) os prazos para o registro das Garantias estão previstos nos respectivos instrumentos de garantia, e, após a implementação da Condição Suspensiva Alienação Fiduciária e da Condição Suspensiva Cessão Fiduciária, seguida da obtenção e comprovação dos respectivos registros nos competentes cartórios, estarão efetivamente constituídas e exequíveis as Garantias.

CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

7.1 Amortização Extraordinária: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão, ou o resgate antecipado total dos CRI, sempre que ocorrer a Amortização Extraordinária Facultativa da CCB ou a Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB ("Amortização Extraordinária Compulsória") .

7.1.1. Na hipótese de não haver recursos disponíveis na Conta Centralizadora para a realização da Amortização Extraordinária Compulsória, os valores devidos nos termos desta Cláusula serão arcados com os

recursos do Fundo de Reserva.

7.1.2. Caso não haja recursos disponíveis no Fundo de Reserva para os fins de Amortização Extraordinária Compulsória dos Créditos Imobiliários, a Devedora deverá realizar a amortização por ela devida com recursos próprios, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de verificação da indisponibilidade de recursos.

7.2. Além do evento de Amortização Extraordinária Facultativa prevista na CCB, a Devedora poderá exercer a prerrogativa de Pagamento Antecipado Facultativo que lhe foi conferida no âmbito da CCB, por meio da qual a Devedora poderá, a qualquer tempo, realizar (i) o pagamento antecipado, de forma parcial, da CCB, observados o limite mínimo de 10% (dez por cento) de seu saldo devedor e o limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) de seu saldo devedor, em toda ocasião, acrescido de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, considerando a aplicação da Remuneração, desde que acrescido do Prêmio (“Pagamento Antecipado Facultativo da CCB”).

7.3. Resgate Antecipado: A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado”) na hipótese de (i) a Devedora exercer a prerrogativa de Resgate Antecipado Total da CCB; e/ou (ii) ser constatada a ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado e, uma vez convocada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI especificamente para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB, (a) referidos Titulares dos CRI deliberarem favoravelmente ao vencimento antecipado da CCB; ou (b) não haver quórum de instalação suficiente para referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, ou ainda, não haver quórum de deliberação suficiente para a mesma.

7.4. A B3 deverá ser comunicada imediatamente na hipótese de declaração do vencimento antecipado.

7.5. Para realizar o Pagamento Antecipado Facultativo da CCB ou o Resgate Antecipado Total da CCB, a Devedora deverá enviar uma notificação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da próxima Data de Pagamento da CCB, na qual deverá informar especificar (a) a Data de Pagamento da CCB na qual a Devedora pretende realizar o Resgate Antecipado Total da CCB ou o Pagamento Antecipado Facultativo da CCB; (b) o valor do Resgate Antecipado Total da CCB ou do Pagamento Antecipado Facultativo da CCB em questão, a ser calculado considerando o saldo devedor atual da CCB à época, e (c) o Prêmio, conforme critérios estabelecidos na Cláusula 8.4 da CCB, bem como quaisquer informações necessárias para realização do evento.

7.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar à B3 e aos Titulares dos CRI sobre a notificação mencionada na Cláusula 8.5. acima, em até 5 (cinco) dias úteis de seu recebimento e com 3 (três) dias úteis de antecedência da data pretendida para algum dos eventos acima indicados.

7.6.1 Para fins de esclarecimento, o Prêmio não será devido nas hipóteses de: (i) Amortização Extraordinária Facultativa da CCB; (ii) amortização extraordinária em razão da não liberação integral de recursos até o Prazo Total para Constituição de Garantias, Cash Sweep e reestabelecimento dos índices de garantia - Razão de Garantia Cessão Fiduciária e Razão de Garantia Alienação Fiduciária.

7.7. Na hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória ou de Pagamento Antecipado Facultativo parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente, devendo aditar os Documentos da Operação para prever a referida alteração.

7.8. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas na CCB, nos termos do Anexo II da CCB, da Amortização Extraordinária Facultativa da CCB, da Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB, do Pagamento Antecipado Facultativo da CCB ou do Resgate Antecipado Total da CCB deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

7.9. Valor do saldo devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o Pagamento Antecipado Facultativo dos CRI serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário do CRI, no caso de Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB, Amortização Extraordinária Facultativa da CCB ou de Pagamento Antecipado Facultativo da CCB, e pelo Valor Nominal Unitário, no caso de Resgate Antecipado, acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1. 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 no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

9.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480/09, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo via *VxInforma* ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

9.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

9.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

9.3.1. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

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

9.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários que estejam sob posse ou seja de conhecimento da Emissora, para o 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 dos 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, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e

venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; **(viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na cláusula 11.6 e Resolução CVM nº 17/21; **(ix)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; e **(x)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM.

9.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros, incluindo, mas não se limitando, às demonstrações financeiras da Emissora e do Patrimônio Separado e aos atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, 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.

9.6. 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.

9.7. A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da

Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou pela Alienação Fiduciária de Imóveis, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pela Devedora nos Documentos da Operação, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis Garantia;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

9.7.1. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

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

10.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de Garantias ou

à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

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

10.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que se encerrará em 30 de março de cada ano.

10.6. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

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

10.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross up*).

10.7.1. A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

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

10.8. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia simples da CCB.

10.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como os Créditos Cedidos Fiduciariamente, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos;

- (b) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (c) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (d) Remuneração e Amortização em atraso dos CRI, se houver;
- (e) Pagamento dos Juros Remuneratórios;
- (f) Amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI;
- (g) Amortizações extraordinárias, se houver.

10.9.1. Caso os recursos depositados na Conta Centralizadora sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas acima em seu vencimento, a Emissora notificará a Devedora para que em até 5 (cinco) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações em mora.

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

10.11 Gestão de Recursos da Conta Centralizadora: Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, devendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados em títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A.. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais aplicações integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos (“Aplicações Financeiras”).

10.11.1 Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Securitizadora e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Devedora, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Aplicações Financeiras, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, desde que expressamente observado o disposto no item 10.11 acima.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da

Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;

- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (d) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (e) 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;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora e/ou e/ou com os Fiadores que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (h) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização.

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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e Cartório de Registro de Títulos competentes, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima segunda abaixo;

- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 12 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

- (v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB para os Empreendimentos Alvo, devendo o Agente Fiduciário emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e
- (w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das Garantias, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que os custos de eventual reavaliação das Garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, (i) a título de implantação, parcela única no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira parcela devida em até 05 (cinco) dias a contar da primeira data de integralização dos CRI; e (ii) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, inclusive a remuneração. Caso a operação seja desmontada a primeira parcela indicada acima no item (ii) será devida à título de “Abort Fee”.

11.5. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.6. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. 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*.

11.7. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.8. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

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

11.10. Adicionalmente, a Securitizadora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Securitizadora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21.

11.11. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.12. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, salvo quando o referido inadimplemento tenha sido acarretado por inexistência de recursos no Patrimônio Separado, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

11.14. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

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

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

11.17. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 11.11 e 11.12 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

11.19. Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.20. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

11.21. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora, devendo convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para que deliberem pela (i) contratação de nova empresa administradora; ou (ii) por promover a liquidação do Patrimônio Separado, quando deverá ser nomeada instituição liquidante e sua remuneração.

12.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 13.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberar pela contratação de uma nova securitizadora ou pela liquidação do Patrimônio Separado.

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

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

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA GERAL

13.1. Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Instrução 625, de 14 de maio de 2020 (“ICVM 625”), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

13.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela (i) Emissora, (ii) Agente Fiduciário, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal em que a Emissora publica seus atos societários, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCB, na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora, sendo certo que, caso não logre êxito na obtenção do quórum necessário para instalação e/ou deliberação na primeira convocação, a Emissora deverá publicar novamente, por 3 (três) vezes, no referido jornal, para que seja realizada a segunda convocação, nos termos da cláusula 13.4 abaixo.

11.3.1. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na ICVM 625 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 13.32 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou, caso a referida primeira convocação não logre êxito, no prazo de, no mínimo, 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) novas publicações do edital relativo à segunda convocação, nos termos da Lei nº 6.404/76 e do §2º artigo 14 da Lei 9.514/97.

13.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

13.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou deliberação pelos Titulares de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em

relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

13.8. Legislação Aplicável: As Assembleia Geral de Titulares de CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.9. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.9.1. Na hipótese de não instalação da assembleia geral de titulares dos CRI, convocada para deliberar a declaração de Evento de Vencimento Antecipado, em primeira e segunda convocação, por falta de quórum, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado dos CRI e exigir o pagamento do que for devido.

13.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

13.11. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na ICVM 625, se aplicável.

13.12. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da ICVM 625, se aplicável.

13.13. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais 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 dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

13.14. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Diretor da Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

13.15. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações, inclusive aquelas referentes à solicitação tratada na Cláusula 2.9.11 acima, serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI em Circulação

presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

13.16. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento Final; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (ix) realização de qualquer Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; (x) qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; e (xi) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem maioria simples dos CRI em Circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

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

13.18. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”).

14.1.1. A remuneração definida no item 14.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

14.1.2. Os valores referidos no item 14.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com o acompanhamento, gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (h) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (i) as despesas pela prestação de serviços do Agente de Espelhamento; e
- (j) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não sejam pagas por esta.

14.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 14.1. e 14.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

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

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

14.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

14.5.1 Será devida pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos

contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE.

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

14.6 Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

15.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

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

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de

0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

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

15.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% 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.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

15.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

16.2 As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1 Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92

São Paulo, SP - CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle e Controladoria e Backoffice

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

Tel.: 55 (11) 3074-4900

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 / Marcio Teixeira

e-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

Tel.: (11) 3030-7177

18.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

18.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

19.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

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

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

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

efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

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

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

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

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

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

(g) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

(h) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para

suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

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

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

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

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

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

(o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as

informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, 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.

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

(s) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

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

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

(v) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis Garantia, à Devedora e aos Fiadores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis Garantia, ou aos antigos proprietários dos Imóveis Garantia. Ademais, não foram atualizadas as informações referentes a, no que diz respeito aos Imóveis Garantia, (i) filiação vintenária, (ii) projetos ou processos de melhoramento, desapropriação ou tombamento, (iii) alvará de funcionamento, (iv) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, (v) ônus, gravames, ou outras obrigações que afetem os Imóveis Garantia e que não estejam descritas em suas matrículas, objeto de relatório de auditoria imobiliária anterior.

elaborado em 2018 (“Relatório Anterior”). A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Imóveis Garantia, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI. Não foi objeto de análise pelo assessor legal os Créditos Cédidos Fiduciariamente. Foram, no entanto, analisado por amostragem os contratos de locação disponibilizados pela Devedora para a confirmação de sua perfeita formalização, prazo de vigência e possibilidade de cessão. Os contratos analisados se encontravam devidamente formalizados e com o prazo de vigência conforme controle apresentado pela RAIL. Os contratos analisados não possuem vedação à cessão do crédito pelo locador.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria (“Relatório de Auditoria”), que poderão, eventualmente, impactar a presente Emissão.

(w) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Garantia objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(x) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e de não Implementação da Condição Suspensiva Alienação Fiduciária: Na presente data, a garantia outorgada nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Adicionalmente, tendo em vista a existência de ônus sobre determinados Imóveis Garantia, a eficácia e a efetiva constituição das referidas alienações fiduciárias em garantia ficarão condicionadas ao cumprimento da Condição Suspensiva Alienação Fiduciária.

(y) Risco de redução no valor de venda forçada do Imóvel “Casa 1.500”: O Imóvel “Casa 1.500”, objeto da matrícula 14.368 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife/PE, de propriedade da RACIL, alienado fiduciariamente sob condição suspensiva em favor das Obrigações Garantidas, teve seu valor de avaliação em caso de venda forçada apurado com base em m² de área construída, resultante no valor total de R\$ 14.089.376,67 (quatorze milhões, oitenta e nove mil, trezentos e setenta e seis reais e sessenta e sete centavos), conforme laudo emitido pela Anexa, em 09 de outubro de 2020. Entretanto, a construção existente no imóvel não se encontra registrada na matrícula do Imóvel, de modo que, em eventual excussão do imóvel, o valor apurado para a venda forçada do Imóvel poderá ser inferior àquele apurado no laudo de avaliação.

(z) Risco de imóveis objeto da Alienação Fiduciária sujeitos ao regime enfiteutico: Determinados imóveis objeto da Alienação Fiduciária se encontram em terreno de marinha e/ou acrescido de terreno de marinha ou, ainda, são parcialmente construídos em terreno de marinha ou acrescido, sendo, nestes casos, caracterizados como imóveis foreiros. Nos termos do art. 4º do Decreto 3.438/41, ficam sujeitos ao regime enfiteutico, os terrenos de marinha e seus acrescidos. Assim, eventual excussão da Alienação Fiduciária constituída sobre esses imóveis demandará a solicitação de autorização para transferência do imóvel a ser realizada junto à Secretaria de Patrimônio da União. Ademais, embora a Lei 9.514/97, em seu artigo 22,

parágrafo 1º, inciso I admita a constituição de alienação fiduciária sobre bens enfitêuticos, bem como o artigo 1.236 do CNSNR-PE admita o registro de atos relativos a imóveis sob regime de ocupação, há na doutrina discussão acerca da constituição de alienação fiduciária sobre imóveis sob regime de ocupação. Eventual entendimento acerca da inaplicabilidade do artigo 22, parágrafo 1º, inciso I da Lei 9.514/97 ou do art. 1.236 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco - CNSNR-PE, poderá impactar na constituição da garantia ou em sua posterior excussão.

(aa) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária e de não Implementação da Condição Suspensiva Cessão Fiduciária: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Adicionalmente, tendo em vista a existência de ônus sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, a eficácia e a efetiva constituição das garantias ficará condicionada ao cumprimento da Condição Suspensiva Cessão Fiduciária.

(bb) A Lei de Locação (Lei nº 8.245/91, alterada pela Lei 12.112/09) possui regras de proteção aos Locatários que pode gerar impactar os negócios da Devedora e/ou Avalistas PJ: Os contratos de locação são regidos pela Lei de Locação, que asseguram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória da locação no caso de serem preenchidos os requisitos previstos em lei. Eventual renovação compulsória de um contrato de locação pode apresentar dois principais riscos que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso relevante para a Devedora e/ou Avalistas PJ. São eles: (i) caso a Devedora e/ou Avalistas PJ desejem desocupar o Imóvel ocupado por determinado locatário visando substituir o locatário, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário pode ter obtido ordem judicial que o permita permanecer no Imóvel por um novo período contratual; e (ii) caso a Devedora e/ou Avalistas PJ desejem, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deve ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel fica a cargo de sentença judicial. Dessa forma, a Devedora e/ou Avalistas PJ fica sujeita à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista. A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos seus interesses, podem afetar a condução dos negócios da Devedora e/ou das Avalistas PJ e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

(cc) Risco dos Fiadores Pessoas Físicas: alguns dos Fiadores são pessoas físicas, sendo que, em caso de seu falecimento, os valores relativos à fiança estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

(dd) Risco de distribuição parcial da Oferta: Conforme descrito neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta poderá ser encerrada em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação do Montante Mínimo. Na hipótese dos CRI não serem integralmente subscritos e integralizados, os CRI remanescentes serão cancelados e, consequentemente, os recursos das CCB a serem liberados à Devedora serão reduzidos na mesma proporção.

(ee) A integralização dos CRI depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas na

respectiva CCB, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de condições precedentes estabelecidas na CCB. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das condições precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

(ff) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, as Cedentes e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Empreendimentos Alvo, aos Imóveis Garantia e às Aplicações Financeiras; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora, da RAI, da CRAVE e/ou da RACIL.

Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation da World Health Organization).

(gg) Riscos relacionados à administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: A administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão realizadas pela Devedora, pela RAI, pela CRAVE e pela RACIL. Existe a possibilidade de falha no processo de administração e cobrança o que poderá prejudicar a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, consequentemente, afetar o fluxo do pagamento dos CRI, podendo acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI;

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

CLAUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

20.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

20.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

20.7. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, por meio da emissão do certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

21.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

22.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo,

como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de junho de 2021.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 213ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 08 de junho de 2021.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

CPF/ME: 308.200.418-07

Cargo: Diretor

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza

CPF/ME: 332.537.318-63

Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira

CPF/ME: 369268408-81

Cargo: Procurador

Nome: Vitoria Guimaraes Havir

CPF/ME: 409.470.118-46

Cargo: Procuradora

TESTEMUNHAS:

Nome: Alexandra Martins Catoira

CPF: 362.321.978-95

RG: 44.074.192-0 SSP/SP

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques

CPF: 127.343.757-88

CNH: 256627548 DETRAN/RJ

Este documento foi assinado digitalmente por João Vitor Monteiro Centeno Risques, Marcio Lopes Dos Santos Teixeira, Vitoria Guimaraes Havir, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Alexandra Martins Catoira e Rosemeire Ribeiro De Souza.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código AB78-B497-F50C-0998.

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 08 DE JUNHO DE 2021

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
					São Paulo, 08 de junho de 2021			
SÉRIE	RAILO1	NÚMERO	01		TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSOR								
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.								
CNPJ: 09.304.427/0001-58								
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894								
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE								
RAZÃO SOCIAL: VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.								
CNPJ: 22.610.500/0001-88								
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215								
COMPLEMENTO	4º andar		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA								
RAZÃO SOCIAL: RIO AVE INVESTIMENTOS LTDA.								
CNPJ: 08.091.878/0001-91								
ENDEREÇO: Rua Professor Aloisio Pessoa de Araujo, nº 75, Boa Viagem								
COMPLEMENTO	sala nº 1.406, parte		CIDADE	Recife	UF	PE	CEP	51.021-410
4. GARANTIAS - Aval								
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.								
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 5123								
DESCRIÇÃO: Emitida em 08 de junho de 2021, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à Devedora da CCB no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), cujos recursos serão destinados ao financiamento com fins habitacionais dos Empreendimentos Alvo.								
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: Conforme indicado no Anexo III abaixo;								
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO								
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO			20 de julho de 2021.					
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL			20 de junho de 2036.					
6.3 VALOR PRINCIPAL			R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.					
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA			IPCA					
7.5 JUROS			6,00% (seis por cento) a.a.					
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)			Conforme descrito no Anexo I à CCB.					
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO			São Paulo, SP.					
6.8 ENCARGOS			(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o Valor Nominal Unitário da CCB apurado na data do efetivo pagamento;					

	(ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
--	---

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 08 DE
JUNHO DE 2021

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período:	Data de Vencimento do CRI - Série 213ª	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	08/06/2021	-	-
1	21/07/2021	0,2679%	Sim
2	21/08/2021	0,3515%	Sim
3	21/09/2021	0,3544%	Sim
4	21/10/2021	0,3574%	Sim
5	21/11/2021	0,3604%	Sim
6	21/12/2021	0,3635%	Sim
7	21/01/2022	0,3666%	Sim
8	21/02/2022	0,3697%	Sim
9	21/03/2022	0,3729%	Sim
10	21/04/2022	0,3761%	Sim
11	21/05/2022	0,3794%	Sim
12	21/06/2022	0,3827%	Sim
13	21/07/2022	0,3860%	Sim
14	21/08/2022	0,3894%	Sim
15	21/09/2022	0,3928%	Sim
16	21/10/2022	0,3963%	Sim
17	21/11/2022	0,3998%	Sim
18	21/12/2022	0,4034%	Sim
19	21/01/2023	0,4070%	Sim
20	21/02/2023	0,4106%	Sim
21	21/03/2023	0,4143%	Sim
22	21/04/2023	0,4181%	Sim
23	21/05/2023	0,4219%	Sim
24	21/06/2023	0,4257%	Sim
25	21/07/2023	0,4296%	Sim
26	21/08/2023	0,4336%	Sim
27	21/09/2023	0,4376%	Sim
28	21/10/2023	0,4417%	Sim
29	21/11/2023	0,4458%	Sim
30	21/12/2023	0,4500%	Sim
31	21/01/2024	0,4542%	Sim
32	21/02/2024	0,4585%	Sim
33	21/03/2024	0,4628%	Sim
34	21/04/2024	0,4673%	Sim
35	21/05/2024	0,4717%	Sim
36	21/06/2024	0,4763%	Sim

37	21/07/2024	0,4809%	Sim
38	21/08/2024	0,4856%	Sim
39	21/09/2024	0,4903%	Sim
40	21/10/2024	0,4951%	Sim
41	21/11/2024	0,5000%	Sim
42	21/12/2024	0,5050%	Sim
43	21/01/2025	0,5100%	Sim
44	21/02/2025	0,5151%	Sim
45	21/03/2025	0,5203%	Sim
46	21/04/2025	0,5256%	Sim
47	21/05/2025	0,5309%	Sim
48	21/06/2025	0,5363%	Sim
49	21/07/2025	0,5419%	Sim
50	21/08/2025	0,5475%	Sim
51	21/09/2025	0,5532%	Sim
52	21/10/2025	0,5589%	Sim
53	21/11/2025	0,5648%	Sim
54	21/12/2025	0,5708%	Sim
55	21/01/2026	0,5769%	Sim
56	21/02/2026	0,5830%	Sim
57	21/03/2026	0,5893%	Sim
58	21/04/2026	0,5957%	Sim
59	21/05/2026	0,6022%	Sim
60	21/06/2026	0,6088%	Sim
61	21/07/2026	0,6155%	Sim
62	21/08/2026	0,6223%	Sim
63	21/09/2026	0,6293%	Sim
64	21/10/2026	0,6363%	Sim
65	21/11/2026	0,6435%	Sim
66	21/12/2026	0,6508%	Sim
67	21/01/2027	0,6583%	Sim
68	21/02/2027	0,6659%	Sim
69	21/03/2027	0,6736%	Sim
70	21/04/2027	0,6815%	Sim
71	21/05/2027	0,6895%	Sim
72	21/06/2027	0,6977%	Sim
73	21/07/2027	0,7060%	Sim
74	21/08/2027	0,7145%	Sim
75	21/09/2027	0,7231%	Sim
76	21/10/2027	0,7319%	Sim
77	21/11/2027	0,7409%	Sim
78	21/12/2027	0,7501%	Sim
79	21/01/2028	0,7594%	Sim
80	21/02/2028	0,7689%	Sim
81	21/03/2028	0,7787%	Sim
82	21/04/2028	0,7886%	Sim
83	21/05/2028	0,7987%	Sim
84	21/06/2028	0,8091%	Sim

85	21/07/2028	0,8197%	Sim
86	21/08/2028	0,8305%	Sim
87	21/09/2028	0,8415%	Sim
88	21/10/2028	0,8528%	Sim
89	21/11/2028	0,8643%	Sim
90	21/12/2028	0,8761%	Sim
91	21/01/2029	0,8881%	Sim
92	21/02/2029	0,9004%	Sim
93	21/03/2029	0,9130%	Sim
94	21/04/2029	0,9259%	Sim
95	21/05/2029	0,9391%	Sim
96	21/06/2029	0,9526%	Sim
97	21/07/2029	0,9665%	Sim
98	21/08/2029	0,9807%	Sim
99	21/09/2029	0,9952%	Sim
100	21/10/2029	1,0101%	Sim
101	21/11/2029	1,0254%	Sim
102	21/12/2029	1,0410%	Sim
103	21/01/2030	1,0571%	Sim
104	21/02/2030	1,0736%	Sim
105	21/03/2030	1,0905%	Sim
106	21/04/2030	1,1079%	Sim
107	21/05/2030	1,1258%	Sim
108	21/06/2030	1,1442%	Sim
109	21/07/2030	1,1630%	Sim
110	21/08/2030	1,1825%	Sim
111	21/09/2030	1,2024%	Sim
112	21/10/2030	1,2230%	Sim
113	21/11/2030	1,2442%	Sim
114	21/12/2030	1,2660%	Sim
115	21/01/2031	1,2884%	Sim
116	21/02/2031	1,3116%	Sim
117	21/03/2031	1,3355%	Sim
118	21/04/2031	1,3602%	Sim
119	21/05/2031	1,3856%	Sim
120	21/06/2031	1,4120%	Sim
121	21/07/2031	1,4391%	Sim
122	21/08/2031	1,4673%	Sim
123	21/09/2031	1,4964%	Sim
124	21/10/2031	1,5265%	Sim
125	21/11/2031	1,5577%	Sim
126	21/12/2031	1,5900%	Sim
127	21/01/2032	1,6236%	Sim
128	21/02/2032	1,6584%	Sim
129	21/03/2032	1,6946%	Sim
130	21/04/2032	1,7322%	Sim
131	21/05/2032	1,7713%	Sim
132	21/06/2032	1,8120%	Sim

133	21/07/2032	1,8545%	Sim
134	21/08/2032	1,8987%	Sim
135	21/09/2032	1,9449%	Sim
136	21/10/2032	1,9931%	Sim
137	21/11/2032	2,0435%	Sim
138	21/12/2032	2,0963%	Sim
139	21/01/2033	2,1516%	Sim
140	21/02/2033	2,2096%	Sim
141	21/03/2033	2,2706%	Sim
142	21/04/2033	2,3346%	Sim
143	21/05/2033	2,4021%	Sim
144	21/06/2033	2,4732%	Sim
145	21/07/2033	2,5482%	Sim
146	21/08/2033	2,6276%	Sim
147	21/09/2033	2,7116%	Sim
148	21/10/2033	2,8008%	Sim
149	21/11/2033	2,8955%	Sim
150	21/12/2033	2,9964%	Sim
151	21/01/2034	3,1040%	Sim
152	21/02/2034	3,2190%	Sim
153	21/03/2034	3,3422%	Sim
154	21/04/2034	3,4746%	Sim
155	21/05/2034	3,6172%	Sim
156	21/06/2034	3,7713%	Sim
157	21/07/2034	3,9381%	Sim
158	21/08/2034	4,1196%	Sim
159	21/09/2034	4,3175%	Sim
160	21/10/2034	4,5342%	Sim
161	21/11/2034	4,7727%	Sim
162	21/12/2034	5,0363%	Sim
163	21/01/2035	5,3292%	Sim
164	21/02/2035	5,6566%	Sim
165	21/03/2035	6,0250%	Sim
166	21/04/2035	6,4425%	Sim
167	21/05/2035	6,9196%	Sim
168	21/06/2035	7,4702%	Sim
169	21/07/2035	8,1126%	Sim
170	21/08/2035	8,8718%	Sim
171	21/09/2035	9,7829%	Sim
172	21/10/2035	10,8965%	Sim
173	21/11/2035	12,2886%	Sim
174	21/12/2035	14,0785%	Sim
175	21/01/2036	16,4650%	Sim
176	21/02/2036	19,8062%	Sim
177	21/03/2036	24,8182%	Sim
178	21/04/2036	33,1716%	Sim
179	21/05/2036	49,8786%	Sim
180	21/06/2036	100,0000%	Sim

ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 08 DE JUNHO DE 2021

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimentos Alvo e SPE's objeto da Destinação de Recursos

<i>Empreendimentos Alvo</i>				
Empreendimento	Localização	Matrícula / RGI	Proprietária	% Destinação
“Edf. Alameda Bruneilde Trajano” (“<u>Empreendimento Alameda</u>”)	Lote de terreno próprio de nº 1-B, com frente para a Rua dos Navegantes, no bairro de Boa Viagem, na cidade de Recife/PE, situado na quadra compreendida pelas Ruas: dos Navegantes, Walfrid Russel Shorto, Avenida Conselheiro Aguiar e Rua Padre Carapuceiro. CEP 51020-021.	Matrícula nº 122.242 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife/PE	Rio Ave Alameda Center Construções SPE Ltda. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.074.322/0001-05	60,00% (sessenta por cento)
“Edf. Terraço Jaqueira” (“<u>Empreendimento Terraço</u>”)	Terraço Jaqueira, com frente para a Rua Tito Rosas, Panamirim, na cidade de Recife/PE. CEP 52060-050.	Matrícula nº 14.045 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Recife/PE	Triple A Jaqueira Desenvolvimento Imobiliário Ltda. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.631.923/0001-19	15,00% (quinze por cento)

“Empreendimento Rio Ave 130 SPE” (“ <u>Empreendimento Rio Ave 130</u> ”)	Casa nº 122, situada na Rua Arthur Muniz, no bairro de Boa Viagem, freguesia de Afogados, na cidade de Recife/PE. CEP 51111-190.	Matrícula nº 110.749 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife/PE	RAIL e RACIL, conforme qualificadas neste Termo	25,00% (vinte e cinco por cento)
--	--	---	--	---

Sociedades de Propósito Específico
Rio Ave Alameda Center Construções SPE Ltda. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.074.322/0001-05
Triple A Jaqueira Desenvolvimento Imobiliário Ltda. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.631.923/0001-19
Rio Ave 130 SPE Ltda. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.307.830/0001-43

Tabela 2 - Cronograma Indicativo das Despesas Futuras

Despesas a serem incorridas pela Devedora, diretamente, por meio de contratos de parceria/permuta e/ou por meio da integralização de capital nas sociedades de propósito específico indicadas neste Anexo III, aos quais têm dedicação exclusiva indicado, totalizando o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

<u>Cronograma indicativo</u>							
<u>Empreendimento Alvo</u>	<u>Montante Destinado (R\$)</u>						<u>%</u>
	<u>2021.1</u>	<u>2021.2</u>	<u>2022.1</u>	<u>2022.2</u>	<u>2023.1</u>	<u>Totais</u>	

Empreendimento Alameda	-	30.000.000	15.000.000	15.000.000	-	60.000.000	60,00%
Empreendimento Terraço	-	7.500.000	7.500.000	-	-	15.000.000	15,00%
Empreendimento Rio Ave 130	-	-	8.333.000	8.333.000	8.333.000	25.000.000	25,00%
TOTAL	0	37.500.000	30.833.000	23.333.000	8.333.000	100.000	100,00%

ANEXO III.1

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 08 DE JUNHO DE 2021**

IMÓVEIS ELEGÍVEIS

Matrícula / RGI	Descrição	Sociedade Desenvolvedora
Matrícula nº 17.484 do 1º Ofício da Comarca do Cabo de Santo Agostinho/PE	Lote de terreno 3-A-2 da Quadra F3, que será resultado do remembramento e desmembramento dos lotes de terrenos nº 1-A-1C1-A2 da Quadra G-1 e lotes 03 e 05 da Quadra F-3, situado no bairro da Reserva do Paiva, Cabo de Santo Agostinho/PE. Empreendimento com lançamento previsto para novembro de 2021.	Será desenvolvido por sociedade de propósito específico do grupo da RAIL denominada Rio Ave Paiva SPE Ltda.
Matrícula nº 109.629 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife/PE	Terreno localizado em Boa Viagem, Rua Dom José Lopes, 225. Empreendimento com lançamento previsto para janeiro de 2022.	Será desenvolvido por sociedade de propósito específico do grupo da RAIL denominada Rio Ave 225 SPE Ltda.

Matrículas nº 20.743 e 31.288 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife/PE	Lote de terreno, parte próprio e parte de marinha, situado na Rua Dom Bosco, onde existe o imóvel nº 551, bairro da Boa Vista, Recife/PE; Casa nº 677 situada na Rua Dom Bosco, bairro da Boa Vista, Recife/PE; e Casa nº 461 situada na Rua Dom Bosco, bairro da Boa Vista, Recife/PE	Será desenvolvido por sociedade de propósito específico do grupo da RAIL denominada Rio Ave Oásis SPE Ltda.
--	---	--

ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 08 DE
JUNHO DE 2021

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, 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/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 213ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 08 de junho de 2021.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
CPF/ME: 308.200.418-07
Cargo: Diretor

Nome: Rodrigo Faria Estrada
CPF/ME: 045.294.047-81
Cargo: Diretor

ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 08 DE
JUNHO DE 2021

Declaração do Agente Fiduciário

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 213ª Série da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, 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/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 08 de junho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
CPF/ME: 369268408-81
Cargo: Procurador

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza
Queiroga
CPF/ME: 009.635.843-24
Cargo: Diretora

ANEXO VI
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 08 DE
JUNHO DE 2021

Declaração da Instituição Custodiante

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 213ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, 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/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 08 de junho de 2021 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 08 de junho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
CPF/ME: 369268408-81
Cargo: Procurador

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza
Queiroga
CPF/ME: 009.635.843-24
Cargo: Diretora

Este documento foi assinado digitalmente por João Vitor Monteiro Centeno Risques, Marcio Lopes Dos Santos Teixeira, Vitoria Guimaraes Havir, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Alexandra Martins Catoira e Rosemeire Ribeiro De Souza.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código AB78-B497-F50C-0998.

ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 08 DE
JUNHO DE 2021

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
São Paulo/ Estado: São Paulo
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu administrador: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
Número do Documento de Identidade: RG nº 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 213ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 100.000 (cem mil)
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 08 de junho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
CPF/ME: 009.635.843-24
Cargo: Diretora

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
CPF/ME: 369.268.408-81
Cargo: Procurador

ANEXO VIII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 08 DE JUNHO DE 2021

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	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0812693	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0812783	31.250.000,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G0893788	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G0913178	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17H0086705	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017006SJ	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 3,00 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18B0748120	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 11,00 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765173	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2022	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18J0877849	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2022	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,90 %	1	156	01/07/2019	01/07/2023	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,51 %	1	157	01/07/2019	25/07/2034	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2019	29/11/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906036	398.901.000,00	398.901	15000%	1	174	17/12/2019	27/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/2019	21/12/2024	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20A1026890	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2020	25/01/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2020	18/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2020	18/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas,

											Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719702	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/09/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719744	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/09/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719882	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/09/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030144	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030180	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0033610	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

											Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0864669	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0837296	76.000.000,00	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0846991	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0847216	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA021000SE	25.000.000,00	25.000	IPCA + 9,00 %	2	ÚNICA	26/04/2021	22/04/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20K0797915	10.300.000,00	10.300	IPCA + 14,00 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0551394	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,50 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão

											Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0735193	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,50 %	1	218	17/12/2020	25/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687995	33.611.000,00	33.611	IPCA + 7,85 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0765928	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de

											Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789248	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	223	21/12/2020	23/01/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789249	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	224	21/12/2020	23/01/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0564516	9.500.000,00	9.500	IPCA + 8,50 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591458	1.250.000,00	1.250	IPCA + 8,50 %	1	232	09/02/2021	23/02/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591503	2.500.000,00	2.500	IPCA + 8,50 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591517	1.750.000,00	1.750	IPCA + 8,50 %	1	236	09/02/2021	23/02/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0716603	1.000,00	1	IPCA + 12,68 %	1	234	11/02/2021	18/02/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0164377	40.000.000,00	40.000	IPCA + 9,00 %	1	237	01/03/2021	20/02/2025	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760582	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760584	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760585	9.204.000,00	9.204	IPCA + 14,00 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731719	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,50 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864252	10.000.000,00	10.000	IPCA + 9,50 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864253	4.700.000,00	4.700	IPCA + 9,50 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

											Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864254	6.100.000,00	6.100	IPCA + 9,50 %	1	253	22/04/2021	21/05/2030	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864263	7.400.000,00	7.400	IPCA + 9,50 %	1	254	22/04/2021	22/01/2030	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864264	5.800.000,00	5.800	IPCA + 9,50 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864265	3.000.000,00	3.000	IPCA + 9,50 %	1	256	22/04/2021	23/07/2029	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0048439	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,50 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
-----	-------------------------------------	------------	---------------	--------	---------------	---	-----	------------	------------	------------	--

ANEXO IX
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 08 DE
JUNHO DE 2021

Modelo de Relatório Semestral de Destinação de Recursos

Ref.: Cédula de Crédito Bancário nº 5123, emitida pela Rio Ave Investimentos Ltda., lastro da 213ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. (“Emissão”)

Período de [•] a [•]:

RIO AVE INVESTIMENTOS LTDA., com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Professor Aloisio Pessoa de Araujo, nº 75, sala nº 1.406, parte, Boa Viagem, CEP 51.021-410, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.091.878/0001-91, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emitente”), vêm, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] e [•], transferiu R\$ [•] ([•]) dos recursos relativos à Cédula de Crédito Bancário n.º 5123, aos Empreendimentos Alvo conforme abaixo descrito e conforme notas fiscais [e/ou] contratos [e/ou] comprovante de depósito de pagamento ou de transferências eletrônicas de pagamento da parcelas dos custos e/ou despesas que seguem em anexo:

Denominação dos Empreendimentos Alvo	Endereço	Cartório/ Matrícula
[•]	[•]	[•]

Descrição do Serviço	Data de Pagamento	Razão Social / Nome	Nº da Nota Fiscal (NF-e)	Valor Total do Serviço	Porcentagem do lastro Utilizado (%)	Total Utilizado
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total					[•]%	R\$ [•]

Recife, [•] de [•] de [•].

RIO AVE INVESTIMENTOS LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por João Vitor Monteiro Centeno Risques, Marcio Lopes Dos Santos Teixeira, Vitoria Guimaraes Havir, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Alexandra Martins Catoira e Rosemeire Ribeiro De Souza.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código AB78-B497-F50C-0998.

ANEXO X
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 213ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 08 DE
JUNHO DE 2021

Declaração do Coordenador Líder

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Coordenador Líder”), na qualidade de intermediária líder dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 213ª Série da 1ª Emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, 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/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 08 de junho de 2021.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Nome: [=]
CPF/ME: [=]
Cargo: [=]

Nome: [=]
CPF/ME: [=]
Cargo: [=]

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/AB78-B497-F50C-0998> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: AB78-B497-F50C-0998



Hash do Documento

FC088A278E801B2ED79867DA4F5635C7ADA4645131F488465B22E63F5D0C2E5A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/06/2021 é(são) :

- ☒ João Vitor Monteiro Centeno Risques (Testemunha) -
127.343.757-88 em 09/06/2021 11:01 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Marcio Lopes dos Santos Teixeira (Signatário) - 369.268.408-81
em 09/06/2021 10:47 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Vitoria Guimaraes Havir (Signatário) - 409.470.118-46 em
09/06/2021 09:41 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Marcos Ribeiro do Valle Neto (Signatário) - 308.200.418-07 em
09/06/2021 09:38 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Alexandra Martins Catoira (Testemunha) - 362.321.978-95 em
09/06/2021 05:39 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Rosemeire Ribeiro de Souza (Signatário) - 332.537.318-63 em
09/06/2021 00:49 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

